Einige Beiträge zur großstädtischen Wohnungsfrage und städtischen Grundrente

(mit besonderer Berücksichtigung Österreichs).

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der philosophischen Doktorwürde

der Hohen philosophischen Fakultät

der

Kgl. vereinigten Friedrichs-Universität Halle-Wittenberg

ACAD.
LUGD.BAT
BIBL.

vorgelegt von

Bohuš Wenzel Placek

aus Raudnitz a. E. in Böhmen.

Halle a. S.
Buchdruckerei von Hugo Hohmann
1914.

Referent:
Geh. Reg.-Rat Prof. Dr. J. Conrad.

Meinen geliebten Eltern
in Treue, Dankbarkeit und Verehrung
gewidmet.

Vorwort.

Als Anlaß zu dieser Arbeit war mir einerseits das im österreichischen Reichstage zur Verhandlung gestellte Wertzuwachssteuergesetz, andererseits aber auch die eigenen Interessen zur Sozialpolitik, deren eins der Hauptprobleme die Wohnungsfrage bildet.

Was die Literatur anbelangt, ist sie bekanntlich zurzeit so umfangreich und groß, daß ich mich bei der Literaturangabe nur auf die von mir am meisten als Quelle benutzten Bücher beschränken mußte, wobei den großen Teil wieder die auf die österreichischen Verhältnisse sich beziehenden Bücher einnehmen.

Bei den statistischen Angaben mußte ich mich leider bis auf einige Ausnahmen an die Ergebnisse der Volkszählung vom Jahre 1900 halten, denn wie mir auf meine Anfrage von der K. K. stat. Zentralkommission in Wien mitgeteilt wurde, „erscheinen die Ergebnisse der im Rahmen der Volkszählung vom 31. Dezember 1910 vorgenommenen Häuseraufnahme und die Wohnungsaufnahme erst im Spätherbst 1914 in dem Werke „Österreichische Statistik, Neue Folge". Es wurde mir nur eine besondere Untersuchung von Dr. H. Kuttelwascher „Zur Statistik der Kleinhäuser in Österreich" zugeschickt, die ich auch, so weit möglich, benutzte.

Zum Schlusse muß ich noch meinen herzlichen Dank aussprechen dem Herrn Geh. Regierungsrat Dr. J. Conrad für sehr wichtige Anregungen bei meinem Vortrage dieser Arbeit in der Seminarsitzung, dann dem Herrn Jos. Vlášek, Direktor der Hauptregistratur von der Kgl. Hauptstadt Prag, der für mich gütigst einige statistische Tabellen anfertigen ließ, endlich auch meinem Kollegen, Herrn dipl. Handelsschüler Max Matella aus Witkowitz für die freundliche Korrektur wegen der stilistischen und grammatikalischen Richtigkeit.

Literatur.

Adickes: Förderung des Baues kleiner Wohnungen durch die private Tätigkeit auf streng wissenschaftlicher Grundlage. (Schr. d. Ver. f. Soz. Bd. 96).

Adickes: Art. „Stadterweiterungen" in Hdw. der Staatswiss.

Albrecht: Bau von kleinen Wohnungen durch Arbeitgeber, Stiftungen, gemeinnützige Baugesellschaften und in eigener Regie der Gemeinden. (Schr. d. Ver. f. Soz. Bd. 96).

Albrecht: Die Wohnungsfrage in Frankreich. (Schr. d. Ver. f. Soz. Bd. 97).

Aschrott: Die Arbeiterwohnungsfrage in England. (Schr. d. Ver. f. Soz. Bd. 30).

Beck: Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit durch Gemeinden. (Schr. d. Ver. f. Soz. Bd. 96).

Bernstein: Der gegenwärtige Stand der Wohnungsfrage in England. (Archiv f. soz. Gesetzgeb. und Stat. XV. 1900).

Brandts: Beschaffung der Geldmittel für die gemeinnützige Bautätigkeit. (Schr. d. Ver. f. Soz. Bd. 96).

Bötzow: Die Wohnungsfrage in England. (Schr. d. Ver. f. Soz. Bd. 97).

Bücher: Die volksw. Aufgaben der mod. Stadtgemeinde.

Cohn: Die Wohnungsfrage und die Sozialdemokratie. München 1900.

Cohn: System der Finanzwissenschaft.

Cohn: Städtische Grundrente und Wohnungsfrage. (Die neue Zeit, XX. 1, 1901).

Conrad: Grundriß zum Studium der politischen Ökonomie I.—III. Jena.

Crüger: Art. „Baugenossenschaft" in Hdw. d. Staatswiss.

Damaschke: Die Bodenreform, Jena 1912.

Eberstadt: Handbuch des Wohnungswesens, II. Aufl. Jena 1910.

Eberstadt: Grundsätze der städt. Bodenpolitik. (Jahrb. f. Gesetzgebung und Verw., XVII).

Eberstadt: Städtische Bodenfragen. Berlin 1894.

Engl: Die moderne Wohnungsnot. Signatur, Ursachen, Abhülfe.

Flesch-Zirndorfer: Das Mietsrecht in Deutschland. (Schr. d. Ver. f. Soz. Bd. 95).

v. d. Goltz: Die Wohnungsinspektion und ihre Ausgestaltung durch das Reich. Göttingen 1900.

Haberler: Art. „Gesundheitswesen" in Mischler-Ulrichs österr. Staatswörterbuch.

Heiß: Wohnungsreform und Lokalverkehr 1903.

Hockner: Die Arbeiterfrage.

Hirsch: Kommunale Wohnungspolitik. (Die neue Zeit, XIX, 1).

Horáček: Die Bodenwertbewegung in Prag und Vororten. (Schr. d. Ver. f. Soz. Bd. 94).

Lehr: Art. „Wohnungsfrage" in Hdw. d. Staatsw.

Lindemann: Die Wohnungsstatistik von Wien und Budapest (Schr. d. Ver. f. Soz. Bd. 98).

Miquel: Die Wohnungsnot der ärmeren Klassen in deutschen Großstädten und Vorschläge zu deren Abhülfe. (Schr. d. Ver. f. Soz. Bd. 30).

Mildschuh: Mietzinse und Bodenwerte in Prag 1862 — 1902. Prag 1909.

v. Nostitz: Art. „Wertzuwachssteuer" in Hdw. d. Staatswiss.

Oppenheimer: Die Wohnungsnot und Wohnungsreform in England. Leipzig 1900.

Perin: Das Problem des unverdienten Wertzuwachses und dessen Besteuerung mit bes. Rücksicht auf Österreich. Wien 1912.

Pfersche: Das Mietsrecht in Osterreich. (Schr. d. Ver. f. Soz. Bd. 95).

Philippovich: Grundriß der polit. Ökonomie.

Philippovich: Soziale Verwaltung in Österreich am Ende des 19. Jahrh., Wohnungsverhältnisse in österr. Städten, insbes. in Wien. Wien 1900.

Philippovich: Wiener Wohnungsverhältnisse. (Archiv f. soz. Gesetzgeb. und Stat. VII) Wien 1894.

Raffalovich: Die Wohnungsfrage in Frankreich. (Schr. d. Ver. f. Soz. Bd. 31).

Rauchberg: Steuerbegünstigungen für Arbeiterwohnungen in Österreich. (Zeitschrift für Wohnungswesen 1903).

Reincke: Die Beaufsichtignng der vorhandenen Wohnungen. (Schr. d. Ver. f. Soz. Bd. 95).

Sax: Die Wohnungszustände der arbeitenden Klassen und ihre Reform. Wien.

Schäffle: Das gesellschaftliche System der menschlichen Wirtschaft. II.

Schäffle: Die Grundsätze der Steuerpolitik.

Schmoller: Grundriß der allgem. Volkswirtschaftslehre.

Schmoller: Ein Mahnruf in der Wohnungsfrage. Zur Sozial- und Gewerbepolitik der Gegenwart. Leipzig.
Schwarz: Die Entwicklung der städtischen Grundrente in Wien. (Schr. d. Ver. f. Soz. Bd. 94).
Simony: Die Bauordnung (Österreich). (Schr. d. Ver. f. Soz. Bd. 95).
Sombart: Deutsche Volkswirtschaft im 19. Jahrh.
Stübben: Der Stadterweiterungsplan und seine Durchführung.
A. Voigt: Die Bodenverhältnisse, das Bau- und Wohnungswesen in Berlin und seinen Vororten. (Schr. d. Ver. f. Soz. Bd. 94).
P. Voigt: Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten. Jena 1901.
Wagner: Grundlegung der polit. Ökonomie II.
Wagner: Finanzwissenschaft II.
Wagner: Wohnungsnot und städt. Wohnungsfrage. Berlin.
Weber: Über die Bodenrente u. Bodenspekulation in der modernen Stadt. Leipzig 1904.
Zizek: Die Wohnungsfrage in Frankreich. (Schr. d. Ver. f. Soz. Bd. 98).
Zweigert: Die Beaufsichtigung der vorhandenen Wohnungen. (Schr. d. Ver. f. Soz. Bd. 95).

Statistisches Jahrbuch deutscher Städte. Berlin.
Statistisches Jahrbuch des österr. Ackerbauministeriums. Wien.
Stenographisches Protokoll der Enquête über die Reform der Gebäudesteuer. Wien 1904.
Die „Großstadt“: Vorträge und Aufsätze zur Städteausstellung. Dresden 1903.
Österreichische Statistik. Herausgeg. von der K. K. Stat. Zentralkommission in Wien. Wien 1904/05, Heft 1 — 6.

Inhaltsübersicht.

Vorwort.
Die benutzte Literatur.
Inhaltsübersicht:

Erster Teil.

Das Problem der Wohnungsfrage im allgemeinen.

1. Das Wesen der Wohnungsfrage bei den verschiedenen Klassen der Bevölkerung.
2. Die Fehler der Wohnungen:
   a) Mangel an zweckmäßigen Wohnungen.
   b) Die Überfüllung.
   c) Mangel an gesunden Wohnungen.
   d) Große Entfernung von dem Orte der Beschäftigung.
   e) Hoher Preis (Mietzins).
3. Die Wohnungsfrage vom sozialen, hygienischen und ethischen Gesichtspunkte aus betrachtet.
4. Einige Reformvorschläge:
   a) Altruismus.
   b) Selbsthilfe und ihre Modifikationen.
   c) Die Wohnungsfrage, ein Teil der Staats- oder Kommunalpolitik.
      α) Eigenbetrieb.
      β) Aufsicht durch öffentliche Behörden, Gesetzgebung, Assanierung.
      γ) Vermehrung und Verbesserung der Verkehrsmittel.
      δ) Besteuerung des Hausertrages.
      ε) Öffentliche Verwaltung.

Zweiter Teil.

Die Wohnungsfrage und die städtische Grundrente.

I. In der Theorie.

1. Die Wohnungsteuerung als die Hauptursache der Wohnungsfrage.
2. Gesetz des Angebots und der Nachfrage, Produktionskostengesetz.
3. Die Hauptelemente bei der Wohnungspreisbildung:
   a) Erhaltungs- und Verwaltungskosten.
   b) Amortisationskosten.
   c) Investitionskosten:
      α) Arbeit. Kapital.
      β) Natur (Grund und Boden).
4. Die örtliche Lage der städtischen Grundstücke als der Hauptfaktor bei der Bildung des Bodenwertes.
5. Die städtische Grundrente. Ihr Monopolcharakter.
6. Die Geschichte der Städte und der städtischen Grundrente.
   a) Die erste Ansiedlung des Landes. Das Einzelwohnen und die Dörfer.
   b) Die Stadt. Ihre Arten und Entwicklung in den verschiedenen Zeitperioden. Ihre Einteilung.
7. Die städt. Bodenverhältnisse und die Möglichkeit der Bodenvermehrung.
8. Die inneren und äußeren Ursachen der Wertsteigerung der Grundstücke.
9. Gemeinschaftliche und abweichende Merkmale der städt. Grundrente gegenüber anderen Vorzugsrenten.
10. Die größere Nützlichkeit und die vorteilhaftere Grundstückslage als Grund des höheren Mietszinses.

II. In der Praxis.

A. Das Problem der städtischen Grundrente als Teil der öffentlichen Wirtschaftspolitik:
   1. Die Bodenreformbewegung. Das Problem des unverdienten Wertzuwachses. Die Bodenspekulation.

2. Der unverdiente Wertzuwachs als:
   a) Teil der Steuerpolitik überhaupt.
   b) Teil der Kommunalsteuerpolitik. Bettermentsystem. Die Parzellierungsgebühr.
3. Kommunalisierung und Vergemeinschaftlichung des städt. Bodens. Zeitliche Unterschiede in der öffentlichen Verwaltungsmacht.

B. Kann man die Wertsteigerung der städt. Grundstücke einschränken?

1. Die Vertragsfreiheit und die öffentliche Gewalt. Die Mietstaxen.
2. Der Bau und die Verwaltung von Wohnhäusern als Teil der öffentlichen Verwaltungspolitik. Die Vorzüge und Nachteile. Leaseholde-System. Interesse der Hauseigentümer. Staatliche oder kommunale Interessensphäre?
3. Einflüsse der Bauordnung und der Steuern auf die städt. Grundrente und die Höhe des Mietszinses. Einfamilienhäuser und Mietskasernen.
4. Schlußbetrachtung.

I. Teil.

Das Problem der Wohnungsfrage im allgemeinen.

Unter „Wohnungsfrage“ versteht man jene typischen Erscheinungen am Grundstücksmarkte, die hauptsächlich in Großstädten während der neueren Zeit hervortreten und die in einem dauernden Mangel an billigen und gesunden Wohnungen kleinerer Art bestehen. Der Wohnungsmangel für sich, wenn er nur ein vorübergehender ist, bildet noch keine Wohnungsfrage in unserem Sinne. Denn zum Begriffe jeder „Frage“ gehört es, daß in einem gewissen Kreise von Erscheinungen oder Verhältnissen mehr oder minder beständig unbefriedigte und Schattenseiten in größerem Maße vorkommen, die eine Besserung und Abschaffung fordern, die breiten Klassen und Schichten der Bevölkerung betreffen und daß es bei ihnen möglich ist, die Kausalität und den Zusammenhang mit anderen Erscheinungen zu folgern.

Auch in früheren Zeiten machte sich in den Städten von Zeit zu Zeit ein Mangel an zweckmäßigen Wohnungen geltend; so litten im Mittelalter die Städte an verschiedenen Wohnungsmängeln, hauptsächlich hygienischer Art als Folge der beengten Bauart, die damals namentlich dnrch strategische Gründe bedingt war. Aber auch heute noch kann am Lande in einzelnen Fällen der Mangel an einer guten Wohnung sehr fühlbar werden. Doch entbehren solche vorübergehenden und ein-

zelnen Erscheinungen der Eigenschaft der typischen Beschaffenheit und Regelmäßigkeit. Sie können zwar fallweise als eine „Frage“ hervortreten, aber eine soziale Frage, wie die Wohnungsfrage eine ist, sind sie nicht.

Den Grund der neuzeitigen Wohnungsfrage muß man in der verschiedenen Art suchen, wie das Wohnungsbedürfnis in den früheren Zeiten in den Städten und heute noch regelmäßig am Lande befriedigt wurde und wie es heutzutage in den Großstädten befriedigt wird. Während früher, und am Lande auch heute noch, die Wohnhäuser größtenteils Eigentum derjenigen waren, die sie bewohnten, ist jetzt infolge eines starken Wachstums der Großstädte nur ein sehr kleiner Teil ihrer Bevölkerung imstande, in eigenen Häusern zu wohnen. Der größte Teil der Einwohnerschaft ist genötigt, in fremden Häusern zu wohnen, befriedigt also sein Wohnungsbedürfnis durch Wohnungsmiete.

Das Verhältnis der Zahlen der Wohnungen in eigenen Häusern zu denen in Mietswohnungen war in den österreichischen Großstädten auf Grund der Volkszählung vom Jahre 1900 nach der amtl. Publikation der K. K. stat. Zentralkommission folgendes:

Stadt:	Wohnungen im Eigenhaus	Einwohnerzahl i. eig. Häus.	Mietswohnungen	Einwohnerzahl i. Miet.-W.
Wien . . .	14699	77493	330329	1457400
Linz	1203	6462	11577	43293
Graz	2340	12254	27872	106849
Triest . . .	562	3261	25384	119908
Reichenberg	1118	5185	6533	24968
Pilsen . . .	958	4966	11864	56437
Brünn . . .	1103	6192	19367	86869
Krakau . .	860	5524	13029	67297

In relativen Zahlen waren von 100 besiedelten Wohnungen vermietet:

Wien	Linz	Graz	Triest	Reichenberg	Pilsen	Brünn
89,32	85,69	85,39	84,54	82,32	87,67	86,47
Von 100 Personen wohnten in Mietswohnungen:						
89,56	82,40	83,82	84,41	80,03	87,10	86,08

Auf eine Wohnung kamen durchschnittlich Personen:

	in Wohnungen i. eig. Häus.	in Mietswohnungen	überhaupt
Wien	5,27	4,41	4,40
Linz	5,38	3,73	3,88
Graz	5,24	3,83	3,91
Triest . . .	5,48	4,70	4,72
Reichenberg .	4,68	3,81	3,90
Pilsen . . .	5,18	4,76	4,78
Brünn . . .	5,68	4,49	4,50

Die Wohnungsfrage in den Großstädten zu bestreiten oder ihre Existenz nachzuweisen, kann man heute für überflüssig halten. Man braucht sich nur auf die Statistik aller Großstädte, soweit eine solche geführt wird, zu berufen, woraus klar hervorgeht, daß die Wohnungsverhältnisse in den Großstädten aller Länder und Staaten im ganzen ungenügend sind, wenn auch die Art der Mängel nicht überall dieselbe ist.

Die Wohnungsmängel fühlen selbstverständlich zuerst die unbemittelten Schichten, aber auch aus der Mitte der wohlhabenden Kreise kann man nach dieser Richtung hin oft berechtigte Klagen hören. Die Wohnungsfrage darf man also nicht für einen Teil der Arbeiterfrage halten, wie es oft geschieht. Sie ist vielmehr selbständiger Natur, indem sie einen Teil der Sozialfrage bildet. Bei der Wohnungsfrage handelt es sich nicht nur um ein Verhältnis zwischen dem Arbeitgeber und Arbeiter, ausgenommen die Fälle, wo das Wohnungsverhältnis zufälligerweise mit dem Arbeitsverhältnis zusammenhängt, wo nämlich der Arbeitgeber, gewöhnlich auf Rechnung des Lohnes, seinen Arbeitern auch die Naturalwohnung in eigens hergestellten Wohnhäusern gibt, wo also der Arbeitgeber zugleich Vermieter und der Arbeiter Mieter ist. Anders hat selbstverständlich die Wohnungsfrage ihre eigene Ursache von ihrem Ursprung und betrifft nicht nur die Arbeiterschaft, sondern die breitesten Schichten der Bewohner der Großstädte überhaupt. Den Arbeitercharakter bekommt sie nur dadurch, daß in den Großstädten der größte Teil der unbemittelten Einwohner der Arbeiterklasse angehört.

Anders ist es aber ganz richtig, daß die Wohnungsfrage eine ganz andere Gestaltung bei den ganz unbemittelten Klassen und eine andere wieder bei den wohlhabenderen einnimmt, und soweit ist es begründet, eine allgemeine und eine spezielle Wohnungsfrage zu unterscheiden. Aber was den Ursprung und die Ursachen dieser Frage anbetrifft, ist eine solche Unterscheidung nicht notwendig, weil die Ursachen, wie später hervorgehoben wird, von einheitlicher Natur sind, gleichviel ob es sich um die Arbeiterschaft oder um andere Klassen der Einwohnerschaft handelt.

Vom allgemeinen Gesichtspunkte aus muß man schon von vornherein anerkennen, daß die Wohnungsmängel desto fühlbarer scheinen, je mehr das Wohnungsbedürfnis, wenigstens in unserem Klima, ein unentbehrliches ist. Nicht einmal auf der niedrigsten Kulturstufe könnte der Mensch in unseren Klimaverhältnissen ohne ein Obdach leben, wenigstens müßte er in Höhlen und Grotten Schutz vor schlechtem Wetter, Regen, Sturmwind und rauher Witterung suchen. Viel weniger vermag man sich einen Menschen auf einer höheren Kulturstufe ohne eine ordentliche Wohnung zu denken. Hier gehört das Wohnungsbedürfnis in ständigen und dauernden Wohnungen schon zu den unentbehrlichsten Lebensbedingungen. Es beginnt doch erst mit der Errichtung von dauernden Wohnungen die Ansiedelung der Bevölkerung und erst dauernde Ansiedelungen sind wieder die Bedingung der Nationalkultur und der Staatsorganisation. Durch diese beginnt auch die Geschichte jedes Volkes.

Von der Wichtigkeit und Unentbehrlichkeit einer Wohnung sagt Schmoller: „. . . . unter den materiellen Einflüssen ist keiner wichtiger als die Wohnung. Man könnte unsere ganze Kulturgeschichte eine Geschichte der Wohnung nennen. Man hat den Bau des ersten eigentlichen Hauses als das Ende der Vorgeschichte der Menschheit, als den Anfang der höheren Kultur bezeichnet.“ [1])

Wichtig ist aber nicht nur, daß das Wohnungsbedürfnis überhaupt, also absolut befriedigt wird, sondern auch wie

[1]) Schmoller: Ein Mahnruf in der Wohnungsfrage. (Zur Sozial- und Gewerbepolitik der Gegenwart, 342) Leipzig.

es befriedigt wird, ist von entscheidenden Folgen. Und in dieser Beziehung ist leider noch immer nicht die Wichtigkeit dieses Bedürfnisses bei den breiten Schichten der Menschheit genügend geschätzt. Es sind gewiß, was die Art der Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses anbelangt, verschiedene Abstufungen möglich, die nicht nur von der sozialen Seite in Hinsicht auf die Lebensart, der Einwohnerschaft, sondern auch von der Kulturseite von großer Wichtigkeit sind. Denn die Lebensweise und der Kulturgrad stehen in einem direkten Zusammenhang und die Gesellschaftsklassen, ja die ganzen Völker mit einer niedrigen Lebensweise, namentlich auch was die Wohnungsbedürfnisse anbelangt, stehen regelmäßig auch kulturell niedrig.

Desto bedenklicher ist dann eine solche niedrige Art des Wohnungsbedürfnisses, wenn sie bei einigen Klassen der großstädtischen Einwohnerschaft vorkommt, weil sie einen fatalen Gegensatz zu den anderen Bedürfnissen bildet, eben in den oft luxuriös verfeinerten Großstädten und zu der verhältnismäßig höheren Art von der Kultur, die sich hier gewöhnlich konzentriert. Und doch ist es gut bekannt, daß eben die Großstädte es sind, die in ihren untersten Schichten eine ganze Reihe von Menschen zählen, denen es an einer ordentlichen Wohnung mangelt und die jede Nacht irgendwo anders übernachten: im Park, unter den Brückenbogen, in den herumliegenden Ziegelwerken, Bruchöffnungen, Buden usw., wie es eben die Nachtwitterung und ein mehr oder weniger eifriges Auge der Sicherheitswache zuläßt. Inbetreff solcher Leute ist es selbstverständlich schon ein sozialer Fortschritt und eine humane Errungenschaft, wenn ihnen Gelegenheit zu einem gesunden, warmen und reinen Übernachten von solcher Einrichtung, wie sie die gemeinsamen Nachtherbergen darstellen, gegeben wird.

Aber diese unterste Schicht der großstädtischen Bevölkerung, welche überhaupt keine dauernde Wohnung hat, ist verhältnismäßig doch nicht so groß, um eine spezielle sozialpolitische Fürsorge zu erreichen, die die Grenzen der Armenpflege und der philantropischen Aufgaben überschreitet. Die Armenpflege, wie auch die öffentliche und private Wohltätigkeit finden

sicher einige Mittel, durch welche wenigstens zum Teil eine Mäßigung dieses Übels erreicht wird.

Es ist aber eine andere, weit zahlreichere, sozial höher stehende Klasse der großstädtischen Einwohnerschaft, die Arbeiterklasse nämlich, der es zwar an einer dauernden Wohnung nicht mangelt, die aber trotzdem das Wohnenbedürfnis nur unvollkommen befriedigen kann, da die für sie in Betracht kommenden Wohnungen verschiedene Fehler und Mängel haben.

Der erste Mangel ist der, daß zu wenig gute Wohnungen überhaupt, hauptsächlich kleinere und geeignete für diese weniger bemittelte Klasse der Einwohnerschaft bereitstehen. Der Arbeiter ist gewöhnlich genötigt, mit einer zu kleinen Wohnung zufrieden zu sein. Das Wohnungsbedürfnis ist aber so wichtig, daß jede übermäßige Sparsamkeit in dieser Hinsicht vollkommen verfehlt ist, namentlich dann, wenn hier die Einschränkung oft unter das Maß, das hygienisch zulässig ist, hinuntergeht. Viele Familien sind genötigt, sich mit einer Wohnung von einem einzigen Zimmer zu begnügen, in welchem man schläft, kocht, wäscht, arbeitet, sein ganzes Leben verbringt, ohne Rücksicht auf die Zahl der Familienmitglieder, ihr Geschlecht, ihr Alter, vielleicht noch gemeinsam mit Untermietern, Flurgästen usw.

Die Worte von Philippovich[1]) über die Wohnungsverhältnisse in Wien gelten leider sicher auch für einen großen Teil anderer Großstädte: „Diese Wohnungen bieten keine Behaglichkeit und keine Erquickung, sie haben keinen Reiz für den von der Arbeit Abgemühten. Wer in sie hinabgesunken oder hineingeboren wurde, muß körperlich und geistig verkümmern und verwelken oder verwildern.“ Und Schmoller[2]) sagt: „. . . . . so nötigt die heutige Gesellschaft die unteren Schichten des großstädtischen Fabrikproletariats durch die Wohnungsverhältnisse mit absoluter Notwendigkeit zum Zu-

[1]) Vgl. Philippovich („Wiener Wohnungsverhältnisse“, Archiv ür soz. Gesetzgeb. und Stat. VII., 1894, 236).

[2]) Vgl. Schmoller (l c. 348).

rücksinken auf ein Niveau der Barbarei und Bestialität, der Roheit und des Rowdytums, das unsere Vorfahren schon Jahrhunderte hinter sich hatten. Ich möchte behaupten, die größte Gefahr für unsere Kultur droht von hier aus."

Zwei Wohnräume, ein Zimmer und eine Küche, sind schon ein Zeichen gewissen Wohlstandes, den sich in den Großstädten nur die besser situierte Arbeiterschaft erlauben kann. Aber eben an solchen kleinen Wohnungen ist in den Großstädten großer Mangel. Die Nachfrage nach diesen übersteigt immer bedeutend das Angebot, wobei man sich nicht durch den Einwand beirren lassen darf, daß es zahlreiche Wohnungen, auch solche kleinen Wohnungen gibt, welche leer und unvermietet dastehen und daß also das Angebot niemals erschöpft ist. Denn es ist zwar richtig, daß es auch bei einer solchen Wohnungsnot genug leere Wohnungen gibt, aber nicht, daß es genügendes Angebot wäre, sondern deshalb, weil der Preis zu hoch ist, so daß er die Zahlungsfähigkeit der Einwohnerschaft und hauptsächlich der Klassen, für die diese Wohnungen eigentlich bestimmt sind, übersteigt. Die leeren Wohnungen zeigen also regelmäßig einen sehr hohen Mietszins an, und diese Höhe ist ein Nachweis dafür, daß die Wohnungsnachfrage das Angebot beträchtlich übersteigt.

Diese überwiegende Wohnungsnachfrage über das Angebot, welche hauptsächlich bei den kleinen Wohnungen in Erscheinung tritt, kann man einerseits durch den steten Zuwachs von neuer Einwohnerschaft, andererseits durch die verhältnismäßig geringe Baulust der Unternehmer zu Häusern mit kleinen Wohnungen erklären, trotzdem sind die Häuser mit solchen Wohnungen rentabel genug, denn die Erfahrung zeigt, daß die kleine Wohnung verhältnismäßig kostspieliger ist als die große; doch haben dafür die kleinen Wohnungen für den Eigentümer gewisse Nachteile.

Nach den Ergebnissen von Betrachtungen über eine Enquête in München führt Cohn (Die Wohnungsfrage und Sozialdemokratie, 11) folgende Zahlen an, nach welchen bei den Einzimmer-Wohnungen der Mietszins mit steigender Wohnungsräumlichkeit sinkt:

Räume in qm	durchschn. Jahr.-Zins für 1 qm in Mk.	Räume in qm	durchschn. Jahr.-Zins für 1 qm in Mk.
bis 9	10,7	23—24	4,9
10—11	9,7	25—27	5,8
12—13	9,4	28—30	5,2
14—15	7,9	31—33	4,2
16—17	7,4	34—36	3,8
18—19	7,4	36—40	3,8
20	5,5	über 40	2,7
21—22	5,3		

Nach Philippovich (Wiener Wohnungsverhältnisse, Wien 1900) machte im Jahre 1900 in Wien der durchschnittliche Mietzins in Gulden aus:

		auf 1 qm Fläche	auf 1 cbm Raum
bei Wohnungen von 1 Zimmer	59,99	5,14	1,73
„ „ 2 „	97,80	4,08	1,47
„ „ 3 „	145,75	3,71	1,31

Die Verwaltung von Häusern mit kleinen Wohnungen bringt im Verhältnis zu der der größeren Wohnungen mehr Anstrengungen und Unannehmlichkeiten mit sich (viele Mieter verschiedener Standesart, häufige Streitigkeiten und Ärgernisse), die Schäden, hervorgerufen durch die Benutzung der Wohnungen, sind größer, also die Kosten höher, die Gefahr der Nichtzahlung des Mietzinses und Möglichkeit der Erfolglosigkeit einer nötigen Exekution ist größer, weil das Vermögen und die Zahlungsfähigkeit der Mieter geringer ist. Außerdem treibt die Nähe und Nachbarschaft der Mieter in den kleinen Wohnungen wohnenden und regelmäßig zu der niedrigeren Gesellschaftsklasse gehörenden weg und schreckt die wohlhabenderen Mieter aus den sogenannten besseren Kreisen ab, verringert so mittelbar den Preis der anderen, größeren Wohnungen, macht manchmal das Haus schwer verkäuflich, gibt der Umgebung und dem ganzen Stadtteile den Charakter der Armut und hält so auch den Wertzuwachs des Bodens zurück. Daher rührt jene Unlust der Bauunternehmer zum Bau von Häusern mit kleinen Wohnungen. Der zweite Fehler, der bei den Wohnungen der Unbemittelten fast durchwegs herrscht, ist

die verhältnismäßige Überfüllung der Wohnungen. Diese geht schon aus der Beschränktheit der Wohnung selbst hervor. Der Mensch braucht zum Wohnen einen gewissen Luftraum und, wenn dieser fehlt oder beschränkt ist, hat es schädliche Wirkungen auf seine Gesundheit zur Folge. Der größte Teil der Kleinwohnungen ist überfüllt. Der Begriff der Wohnungsüberfüllung ist vom statistisch-technischen Standpunkte aus noch nicht festgesetzt. Am besten stellt man sie durch Ermittelung des Kubikraumes fest, der einer Person zukommt, aber solche Ermittlung ist gewöhnlich umständlich, und deshalb begnügt sich die statistische Technik nur mit der Feststellung von Quadratmaßen der Räumlichkeiten. Eine Einzimmer-Wohnung kann man als überfüllt ansehen, sobald sie von einer ganzen Familie bewohnt wird, wenn auch diese nur wenige Mitglieder hat. Regelmäßig aber hat jede Familie mehrere Mitglieder, oft eine große Zahl, von verschiedenem Geschlecht und Alter. Manchmal nimmt sogar eine solche Familie, namentlich wenn die Wohnung außer dem Zimmer noch eine Küche hat, noch fremde Personen, Untermieter und Flurgäste auf, um so die Kosten des Mietzinses teilweise auf fremde Schultern zu überwälzen.

Nach Philippovich (Wiener Wohnungsverhältnisse, 217) waren im Jahre 1890 in Wien Wohnungen mit:

Zahl der Personen	Fläche qm	Raum cbm
4	6,9	20,0
5	5,0	15,0
4	7,5	19,5
3	6,5	18,7
6	6,1	19,0
4	5,3	14,8
2	5,6	16,4

Es wurde schon gesagt, daß mit der Überfüllung der Wohnungen ein weiterer, der hygienische Mangel eng zusammenhängt. Die überfüllte Wohnung ist schon an sich ungesund, wenn sie auch anders den hygienischen Anforderungen entspricht, indem es ihr an genügenden Räumlichkeiten und frischer Luft mangelt. Aber außer der Überfüllung kommen auch verschiedene andere selbständige hygienische Mängel vor.

Einige von diesen sind die natürlichen Folgen des Wohnens in der Großstadt, hauptsächlich dort, wo den öffentlichen Sanitätsverhältnissen nicht genügende Obhut gewidmet wird: Mangel an frischer Luft, (unsorgfältiges Reinigen der Straßen, Rauch, Ruß, viele Fabriken, wenig Parkanlagen und Gärten), schlechtes Trinkwasser, schlechte Kanalisation usw. Andere haben wieder ihren Ursprung in der Unzuständigkeit der Häuser und der Wohnungen selbst: so der Mangel an Luft und Licht in engen Gassen mit mehrstöckigen Häusern und in Wohnungen von engen, tiefen Höfen, Finsternis und Feuchtigkeit in den Kellerwohnungen, Mangel an Reinlichkeit überhaupt, dunkle Küchen, schlechte Aborte, Benutzung der Wohnzimmer zu den gewerblichen Arbeiten usw. Es ist kein Zweifel, daß an vielen dieser hygienischen Mängel die, die solche Wohnungen bewohnen, selbst große Schuld tragen. Niedrige Lebensart, vernachlässigte Erziehung, tiefstehendes Kulturniveau, gesunkene Sittlichkeit stumpfen den Körper und Geist ab, gewöhnen an jenen Schmutz, in welchem leider das heutige Proletariat aller Großstädte zu verkommen droht.

In einer anderen Form, obzwar ihre Ursachen dieselben sind, stellt sich die Wohnungsfrage bei den wohlhabenderen Klassen dar. Hier treten zwar die Mängel und Fehler nicht so deutlich hervor, aber es wäre falsch, zu glauben, daß die Wohnungsfrage bis zu diesen Schichten nicht hinanreicht. Sie hat nur einen anderen Charakter. Es ist das zuerst der Mangel an zweckmäßiger Einrichtung. Den Wohnungen in alten Häusern fehlt es an Räumen, welche die gegenwärtig steigenden Bedürfnisse — nicht nur materielle, sondern auch kulturelle — fordern, wie z. B. entsprechendes Wohnungszubehör: Korridor, Badezimmer, Diensmädchenzimmer, Klosett, Speisekammer, Keller, dann gewisse mit den anderen Parteien gemeinsame Einrichtungen, wie das Waschzimmer, Lift usw. Regelmäßig entbehren die Zimmer in alten Häusern auch reichliches Tageslicht (hauptsächlich in den Küchen und auf den Treppen), bequemen Zugang, Reinlichkeit, Wasser- und Gaseinrichtungen usw. Dagegen weisen die Wohnungen in den neueren Häusern zwar alle diese Einrichtungen auf, die zu den neuzeitlichen Bedürfnissen gehören, manchmal sogar in höherem

Maße, als es wirklich erforderlich ist, also in luxuriösem Ausmaße, haben dafür aber wieder andere Mängel, weswegen manche Familien doch lieber das Wohnen in alten Häusern bevorzugen. In den neueren Häusern ist nämlich gewöhnlich jede Fläche bis auf das äußerste ausgenutzt. Deshalb ist nicht nur das nötige Wohnungszubehör (Küche, Vorzimmer, Badezimmer usw.) auf das geringste beschränkt, sondern auch die Wohnzimmer sind regelmäßig auch zu eng und haben so wenig Raum, daß man nicht einmal die nötigsten Möbelstücke hineinstellen kann, abgesehen von dem ungenügenden Luftraum in solchen Zimmern. Außerdem sind die modernen Zinshäuser eigentlich große Kasernen, deren Einrichtung zu bloßen Profitzwecken erfolgt und in welchen in jedem Stockwerk die Mieter sich oft drängen müssen. Wenn auch die Wohnungen voneinander abgetrennt sind, so bleiben doch bei zahlreicher, miteinander verkehrender Dienerschaft die verschiedenartigsten Ereignisse und Vertraulichkeiten des Familienlebens nicht vor fremden Leuten geheim. Auch die Baugründlichkeit der neueren Häuser, von den Bauunternehmern häufig zum Zwecke schnellsten Verkaufes erbaut, ist nicht immer die beste. Dünne Wände lassen die Töne (Klavier!) und Stimmen durch, die Fußboden werfen sich auf, der Ofen raucht, die Wasserleitung durchsickert usw., so daß schon aus diesen Gründen viele Mieter die alten Häuser bevorzugen.

Ein noch größerer Mangel als die Unzweckmäßigkeit der Wohnung ist in den Großstädten die regelmäßig große Entfernung der Wohnungen von dem Orte der Tagesbeschäftigung ihrer Insassen. Aus Gründen, die später behandelt werden, ist ein großer Teil der großstädtischen Bevölkerung genötigt, weit von seinem Betätigungsorte entfernt zu wohnen. Das gilt von den Kaufleuten, Beamten, Angehörigen der freien Berufe u. a. m., deren Wirkungskreis gewöhnlich in der Nähe der Stadtmitte sich befindet oder im frequentiertesten Teile des inneren Stadtteiles. Aber dort können sie nicht alle wegen der Beschränktheit des Ortes wohnen, denn viel von der Fläche nehmen hier die Straßen, Marktplätze, öffentliche Gebäude, Geschäftslokale, Läden, Kontore usw. ein. Es bleibt also sehr wenig für die Privatwohnungen übrig. Schon aus

diesem Grunde, abgesehen von der damit zusammenhängenden Teuerung der dort liegenden Wohnungen, die später behandelt wird, ist es nötig, daß eine große Zahl der hier beschäftigten Menschen anderswo wohnt. In den Weltgroßstädten braucht man manchmal ganze Stunden und noch mehr, um von der Peripherie der Stadt in ihre Mitte zu gelangen. Und diesen Weg muß mancher zweimal, ja bis viermal täglich machen. Welcher Verlust von Zeit und körperlichen Kräften! In der Neuzeit greifen die vervollkommneten Verkehrsmittel: Omnibusse, Pferde- und elektrische Straßenbahn, Untergrund- und Hochstadtbahnen, Dampfer (in Paris auf der Seine) usw. helfend ein. Aber der Zeitverlust wird damit nur vermindert, vollkommen entfällt er nie (Verspätungen, Umsteigen u. a. m.). Außerdem muß man mit den Verkehrsunkosten rechnen. Wenn auch das Fahrgeld nur ganz gering bemessen, macht es doch mit alltäglicher und vielleicht mehrmaliger Zahlung während des Tages nicht nur für sich, sondern auch für die Familienmitglieder (Schulbesuch, Einkauf usw.), jährlich schon einen großen Betrag aus, der das Wohnen in entfernten Stadtteilen wieder verteuert.

Und damit kommen wir zum hauptsächlichsten Mangel der großstädtischen Wohnungsverhältnisse, die heute die erste und berechtigtste Quelle der Klagen aller Klassen und Stände ist, nämlich zur Wohnungsteuerung. In allen Großstädten finden wir heute einen verhältnismäßig hohen Mietzins, wenn auch die einzelnen Städte zueinander in dieser Beziehung Verschiedenheiten bemerken lassen. Immer ist aber der Mietzins in den Großstädten weit höher als in den Kleinstädten oder Landstädten. Es ist wohl bekannt, daß heute in den Großstädten die Ausgaben, die die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses erfordert, unverhältnismäßig hoch sind und daß sie mit dem Hinabsinken des Einkommens relativ steigen, also bei weniger wohlhabenden Klassen einen verhältnismäßig größeren Teil des Einkommens für sich in Anspruch nehmen. So zum Beispiel bei den Lohnarbeiterklassen, die heute bis zu einem Drittel ihres Einkommens für ihre Wohnung ausgeben müssen, gegen ein Fünftel bis ein Zehntel und noch weniger bei den höheren Klassen. Und es ist nicht

zu erwarten, daß der hohe Mietzins in der Zukunft niedriger werden wird, im Gegenteil, er zeigt beständig eine steigende Tendenz.

Endlich soll noch auf eine weitere ungünstige Erscheinung hingewiesen werden; mehr als eine Folge der schlechten Wohnungsverhältnisse, ist es ein ungewöhnlicher Wohnungswechsel der großstädtischen Bevölkerung.

In Wien wurden nach Philippovich[1]) im Jahre 1897 an Wohnungen gerichtlich gekündigt:

halbjährlich	2 010,
vierteljährlich	33 506,
14tägig und weniger	79 433,
zusammen . . .	113 949,

wobei in dem wohlhabenden Teile der Stadt (I. Bezirk) eine Kündigung auf 26,5 Einwohner, in dem Arbeiterbezirke (XVI.) schon auf 11,51 Einwohner kam.

Von einem oftmaligen Wohnungswechsel der Mieter in den deutschen Städten berichten die bei Neefe[2]) angeführten Zahlen. Von 1000 bewohnten Wohnungen wurden im Jahre 1905 nicht gewechselt:

innerhalb eines Zeitraumes von:

	weniger als 6 Monaten	6 bis 12 Monaten	3 bis 4 Jahren
in Berlin	171,1	116,0	71,8
in Charlottenburg	160,0	116,4	73,6
in Halle a. S. . .	120,6	127,5	77,3
in Hamburg . . .	169,3	115,2	67,3
in Leipzig . . .	146,5	102,9	76,6
in München . . .	271,8	271,8	216,8

In den angeführten österr. Großstädten wohnten die Mieter nach der Volkszählung vom Jahre 1900 (Öster. Statistik LXV.) in derselben Wohnung . . . . Jahre:

---

[1]) „Wohnungsverhältnisse in österr. Städten, insbesondere in Wien“ in der Sammlung „Soziale Verwaltung in Österreich am Ende des 19. Jahrhunderts“. Wien 1900.

[2]) Statistisches Jahrbuch deutscher Städte 1909.

	0—1	1—2	2—3	3—6	6—10	10—1	über 15
				Jahre			
Wien . .	82 472	39 936	30 634	62 767	29 163	17 293	19 321
Linz . .	2 107	1 539	1 160	2 607	1 131	786	1 086
Graz . .	8 369	3 776	3 034	5 587	2 535	1 590	2 163
Triest . .	5 736	2 956	2 725	5 999	2 928	2 127	2 681
Pilsen . .	2 754	1 731	1 270	2 577	1 005	539	882
Brünn . .	4 755	2 570	1 987	3 817	1 849	1 125	1 533
Prag mit Vororten	20 804	11 910	10 303	12 048	6 994	4 115	4 723

In relativen (Proz.) Zahlen:

	0—1	1—2	2—3	3—6	6—10	10—20	über 20	unbekannt
				Jahre				
Wien . .	24,8	12,2	9,5	19,0	9,5	5,9	6,7	11,5
Linz . .	19,3	12,1	9,6	21,0	9,4	6,2	9,2	13,2
Graz . .	28,0	12,8	10,5	19,6	9,2	5,8	8,3	5,8
Triest . .	22,1	10,8	10,1	32,0	10,9	7,9	12,9	3,3
Pilsen . .	22,2	14,3	10,7	22,1	9,3	5,1	8,3	8,0
Brünn . .	23,0	12,5	9,8	19,1	9,4	5,8	8,1	12,3

Der Wohnungswechsel ist in den Großstädten eine sehr häufige Erscheinung und es gibt verhältnismäßig nur wenige Mieter, die längere Zeit in derselben Wohnung verbleiben. Damit verteuert sich das Wohnen, abgesehen von dem ethischen Moment, den unbestreitbar die Beständigkeit des Wohnens in einer durch das Familienleben und durch hunderte von Erinnerungen, für uns sogar heilige Wohnung hat, in welcher auch die ganze jüngere Generation aufgewachsen ist. Solche Wohnungsidyllen findet man allerdings heute in den Großstädten nur sehr selten.

Die mannigfachen Fehler und Mängel der Wohnungen haben nach verschiedenen Richtungen hin viele ungünstige Einflüsse zum Gefolge.

Zuerst in sozialer Hinsicht. Diese schädlichen Wirkungen fließen aus der Wichtigkeit des Wohnungsbedürfnisses selbst. Wenn die Befriedigung dieses Bedürfnisses unvollkommen und ungenügend erfüllt wird, leidet darunter die ganze Einwohnerschaft, hauptsächlich aber die unbemittelten

Klassen. Der hohe Mietszins nimmt, wie schon gesagt, einen großen Teil des Einkommens zum Nachteil der anderen Bedürfnisse, hauptsächlich der kulturellen, für sich in Anspruch. Die Lebensart der Bevölkerung wird dadurch herabgesetzt und niedergedrückt. Deswegen sind die ungünstigen sozialen Verhältnisse, die niedere Lebensart, die kulturelle Vernachlässigung regelmäßig auch von ungünstigen Wohnungsverhältnissen begleitet.

Die Wohnungsmängel haben selbstverständlich auch hygienische Nachteile. Die ungesunde Wohnung ist die Ursache vieler Krankheiten. Den Zusammenhang der Wohnungsverhältnisse mit dem hygienischen und moralischen Zustande der Bevölkerung kann man statistisch verfolgen.

Nach Philippovich (l. c. 271) waren in Wien:

Bezirk:	im Jahre 1890 von 100 Wohnungen überfüllt:	von 100 Personen wohnten in Wohnungen von 1—2 Zimmer:
X	18,52	61,51
XII	17,75	60,47
XVI	16,94	60,84
XI	16,87	54,82
XIV	13,36	50,81
XVII	12,36	49,76
XIII	12,04	48,49
XIX	10,53	39,48
XV	8,54	37,24
XVIII	8,38	39,74
II	7,59	24,27
V	5,74	34,65
III	6,64	27.73
IX	3,51	20,93
VI	3,03	18,85
VIII	2,40	18,71
VII	2,39	19,21
IV	1,92	14,08
I	1,16	7,43
Durchschnitt	8,91	35,47

Bezirk:	Im Jahre 1891 sind von 1000 Einwohnern gestorben:	Bezirk:	Von 100 Verstorbenen wurden 1 Jahr alt:
X	35,0	X	39,59
XI	32,3	XVI	38,00
XVI	32,0	XI	36,33
XII	31,3	XII	35,20
XIII	30,1	XIV	35,40
XVII	28,4	XVII	34,56
XIV	26,7	XIII	33,06
XIX	26,3	XVIII	31,84
V	24,2	XIX	31,34
XVIII	23,7	XV	31,11
XV	23,4	II	30,94
III	22,6	V	30,50
II	21,7	III	29,11
VIII	20,6	IX	25,34
VI	18,6	VIII	20,75
VII	16,9	VI	19,84
IX	16,8	VII	19,29
IV	16,7	IV	19,00
I	11,6	I	9,75
Durchschnitt	23,9		

Von älteren Zahlen sind die von Sax[1]) bedeutend. In den europäischen Weltgroßstädten kamen

	Einwohner auf 1 Haus	Von 1000 Einwohnern sind gestorben	Verhältnis der ehelichen zu den unehelichen Geburten in Proz.	Mietszins des Einkommens ein
London . .	8	24	4	$^1/_{10}$ bis $^1/_8$
Berlin . .	32	25	16	$^1/_5$ bis $^1/_4$
Paris . .	35	28	20	$^1/_4$
Petersburg	52	41	26	?
Wien . .	55	47	51	$^1/_4$ bis $^1/_3$

Nach von diesem zitierten Hole (The homes of the wor-

[1]) Die Wohnungsgegenstände der arbeitenden Klassen und ihre Reform. Wien 1869.

king classes with suggestions for their improvement) machte in England aus:

	das durchschnittliche Menschenalter	die Kindersterblichkeit	die Sterblichkeit überhaupt in Tausendstel
in höheren Gesellschaftsklassen	44 Jahre	1 : 4,5 der Geb.	17
in mittleren Gesellschaftsklassen	25 Jahre	1 : 2,5 der Geb.	22
in Arbeiterklassen . . .	22 Jahre	1 : 2,0 der Geb.	36

Hauptsächlich für Kinder und schwächliche Personen, deren Organismus den verschiedenen Krankheiten nicht so gut zu widerstehen vermag, kann eine ungesunde, dunkle, feuchte, enge Wohnung einen unersetzlichen Schaden an der Gesundheit bedeuten. Es ist wohlbekannt, daß die Wohnungsüberfüllung der fruchtbarste Boden für verschiedene ansteckende Krankheiten ist. Alle übertragbaren Krankheiten, die in den Großstädten wüsten, finden ihre größte Verbreitung in den von dem Proletariat bewohnten Stadtteilen. Ebenso wütet jede Epidemie in den ungesunden Großstadtvierteln besonders arg. Die Wohnungsverhältnisse darf man weiter nach der ethischen Seite nicht unterschätzen. Man braucht nur die Sittengefahr zu erwähnen, die unvermeidlich eine Wohnungsüberfüllung zur Folge hat, wenn häufig in demselben Zimmer Kinder und erwachsene Personen verschiedenen Geschlechts, manchmal ganz fremde und sittlich haltlose, zusammen wohnen und schlafen. Man braucht nur darauf hinzuweisen, welche Wirkungen solche Wohnungen auf das Familienleben selbst haben können. Eine bequeme, geräumige und angenehme Wohnung ist sicher auch eine wichtige Verbürgung des ruhigen Familienlebens. Wo es der Wohnung an solchen Eigenschaften mangelt, dort hält sich gewöhnlich der Mann nicht gerne zu Hause bei der Familie auf, er eilt wenn möglich, in ein Wirtshaus und in die fremde Gesellschaft. Wieviel Alkoholiker, wieviel unglückliche Ehen und Familiendramen hat eine schlechte, ungemütliche Wohnung schon verursacht! Und wie unzufrieden muß sich das Weib und die Hausfrau fühlen, wenn sie genötigt ist das ganze Leben in einer dunklen, feuchten und schmutzigen

Wohnung, die vielleicht noch von fremden Flurgästen überfüllt ist, in welcher von einer Ordnung und Reinlichkeit fast keine Rede sein kann, zu leben!

Es ist also ganz natürlich, daß die Wohnungsfrage wegen ihrer Wichtigkeit und ihres akuten Charakters, mit dem sie hauptsächlich in der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts in Erscheinung trat, zum Objekte von Betrachtungen, wie theoretischen so auch praktischen, gemacht wurde, über die Mittel, durch welche es möglich wäre, diesen Nachteilen entgegenzuwirken. Es entstand eine reiche und umfassende Literatur, die von verschiedenen Standpunkten aus die Wohnungsfrage betrachtete und in welcher auch viele Wege und Mittel zu ihrer Lösung angedeutet wurden. Diese Mittel sind selbstverständlich in verschiedenen Ländern von verschiedener Natur und Tragweite, je nachdem mit welcher Schärfe die Wohnungsfrage hervortritt und je nach ihrer industriellen und kulturellen Entwicklung.

Obzwar es nicht unsere Aufgabe ist, von allen Seiten die Wohnungsfrage ausführlich zu behandeln, und namentlich alle Vorschläge zu ihrer Lösung aufzuzählen, wird es doch nützlich sein, wegen der näheren Beleuchtung und Aufklärung wenigstens mit einigen Worten die wichtigsten dieser Vorschläge anzudeuten, diese systematisch anzuordnen, und soweit es möglich ist, auch kritisch abzuschätzen.

Wie fast jedes soziale Übel, fo findet auch die Wohnungsfrage die erste Quelle ihrer Besserung in dem Altruismus. Die Liebe zum Nächsten ist eine seltene Gabe, durch welche manche großen und gesegneten Taten durchgeführt werden und viel Elend in der Welt vermindert und gemildert wird. Sehr viele Leute üben Wohltaten aus einem inneren Pflichtbewußtsein heraus, und fühlen darüber eine tiefe Befriedigung. Schon aus diesem Grunde wäre es sicher unrichtig, der privaten Wohltat irgendwelche Hindernisse in den Weg setzen zu wollen. Gewiß muß man aber mit der Forderung übereinstimmen, die Wohltätigkeit zweckmäßig durchzuführen und systematisch zu organisieren. Und eins von den vielen Gebieten, wo die philantropische Bewegung zweckmäßig verwertet werden kann, ist eben die Wohnungsfrage. Selbstverständlich

kann sich die Abhilfe wieder nur auf die ärmsten Klassen und die mangelhaftesten Wohnungsverhältnisse beziehen. In diesen Richtungen weist die private Wohltätigkeit, namentlich in einigen Ländern, wirklich großartige Vorbilder auf. So braucht man nur in England die Namen von C. Peabody, E. Guiness zu nennen; in Frankreich: Stiftungen von Gebrüder Heine, Gouin; in Deutschland: die „Königshausstiftung" in Nürnberg, Arbeiterkolonie „Wilhelmsruhe" in Köln a. Rhein und in Düsseldorf; in Oesterreich: die Jubiläumsstiftung des Kaisers Franz Josef I. etc. etc. Zu diesen rein charitativen Einrichtungen treten bei und sind ihnen am nächsten jene Unternehmungen, die nicht nur auf Stiftungen oder Schenkungen basieren, sondern auch ausgeborgte Kapitalien benutzen, selbstverständlich mit Ausschluß der gewinnbringenden Tendenz, so daß manchmal die Höhe der Dividende von vornherein ausgeschlossen oder beschränkt ist. An dieser Stelle könnte man nennen: in England: die Londoner Metropolitan Association for Improving the Dwelling of the Industrious Classes, Improved Industrial Dwellings Company, Victoria Dwelling Association, East End Dwellings Company etc. Ähnliche Unternehmungen existieren auch in Frankreich (Société anonyme des habitations ouvriéres de Passy Auteuil, dann in Lille, Le Havre, Lyon, Bordeaux etc.), in Belgien, Italien, Rußland, Schweden etc. Auch in Deutschland, z. B. die Berliner gemeinnützige Baugesellschaft, Verein zur Verbesserung kleiner Wohnungen in Berlin, Dresdner gemeinnütziger Bauverein, Verein für Erbauung billiger Wohnungen in Leipzig etc. Desgleichen in Österreich, wie z. B. in Laibach u. a. m.

Doch wäre es ein Irrtum, die Lösung der ganzen Wohnungsfrage in der privaten Wohltätigkeit zu suchen. Wie irgendwo anders, kann auch hier die private Wohltätigkeit manche Erleichterung von dem schlechtesten Übel herbeiführen, aber eine vollkommene Verbesserung der Lage kann man durch sie nicht erwarten. Denn was bedeuten die einigen Tausende von billigen Wohnungen, die die private Wohltätigkeit herbeischaffen kann, gegen die unzählige Nachfrage von Hunderttausenden und Millionen von unbemittelten Menschen, die unbefriedigt bleibt?

Man muß also einen anderen Ausweg suchen. Ein solcher

wäre die Selbsthilfe. Diese soll naturgemäß in der Abschaffung des Mangels an gesunden und billigen Wohnungen bestehen, also in der Herbeiführung und Errichtung dieser. Weil aber die Erfahrung lehrt, daß die privatunternehmerische Initiative hierführ nicht ausreicht, um wirklich den Bedarf entsprechend zu decken, ist es wünschenswert, daß die Interessenten selbst diese Aufgabe übernehmen. Natürlich handelt es sich nicht um eine Aktion der einzelnen, denn diese sind wegen Mangels an erforderlichem Kapital und fachmännischen Kenntnissen nicht imstande, solche Probleme zu lösen. Anders, wenn sich zu solchem Zwecke eine Genossenschaft oder Gesellschaft herausbildet. Durch die Vergesellschaftung kann man genügende Kapitalien gewinnen zum Ankauf der Bauplätze wie auch zum eigentlichen Bau der Wohnhäuser; es ist auch möglich, sei es aus der Mitte der Genossenschaft selbst oder außerhalb dieser, Fachmänner für die Realisierung dieser Aufgabe zu gewinnen. Das ist die Grundlage der Idee der auf dem Prinzip der Selbsthilfe beruhenden Baugenossenschaften, die wir in einigen Ländern in so großer Zahl vorfinden.

Es sind das in England die sogenannten „building societies", die zwar selbst keine Häuser bauen, aber ihren Mitgliedern, die regelmäßig ihre Beiträge bezahlen, Vorschüsse zur Erwerbung oder zum Bau von Häusern gewähren. Dabei haben diese Genossenschaften entweder einen vorübergehenden Charakter (terminating) d. h., nach Erfüllung ihrer Aufgabe werden sie wieder aufgelöst, oder sie bilden eine dauernde Einrichtung (permanent). In der Statistik der englischen Baugenossenschaften führt Crüger[1]) an:

Jahr	Anzahl der Genossenschaften	Mitglieder	Geschäftsanteile in Pfd. St.	Reservefonds
1875	396	?	8,242,586	?
1884	2044	533.713	32,235,452	1,711.314
1896	3072	635.716	34,845,218	3,135.180
1900	2380	598.329	35,701,899	3,518.575
1905	2049	612.424	40,611.931	4,073 346
1907	2012	616.729	42,044.374	4,173.446

[1]) Art.: Baugenosssenschaften in Conrad's Handwörterbuch der Staatswiss. Bd. II.

Neuere Zahlen liegen bisher leider noch nicht vor, aber auch diese sind sehr charakteristisch für das Anwachsen dieser Genossenschaften.

Die eigentlichen Baugenossenschaften (Land and Building Societies), die selbst die Bauten der Häuser durchführen, und diese dann ihren Mitgliedern als Eigentum überlassen, sind in England weniger eingeführt:

Jahr	Anzahl der Vereine	Mitglieder:	Geschäftsanteile in Pfd. St.
1877	?	2.206	34 496
1889	73	7.083	174.594
1900	114	11.826	317.718
1905	115	13.404	430.810
1906	118	13.874	463.763

Nach dem englischen Vorbild sind die Baugenossenschaften auch in Dänemark, den Niederlanden, der Schweiz und Schweden verbreitet. In Frankreich ist die Regung in dieser Hinsicht nur gering, lebhafter ist sie in Italien. Gut sind die Baugenossenschaften in Deutschland eingeführt, wo im Jahre 1906 681 Baugenossenschaften mit 44565 Mitgliedern und mit 9,003,512 Mk. Geschäftsguthaben bestanden. In Österreich ist die Zahl der Baugenossenschaften ziemlich gering. Am bekanntesten ist der Wiener Cothage-Verein. Im Jahre 1910 gab es in Österreich 306 Baugenossenschaften mit 25321 Mitgliedern und 3 931 062 K. Anteilen.[1])

Die Genossenschaft bleibt, bezüglich der erbauten Wohnhäuser, entweder selbst die Unternehmerin und vermietet sie für einen billigen Mietzins ihren Mitgliedern, oder, was häufiger vorkommt, gehen diese Häuser, namentlich wenn es sich um Einfamilienhäuser handelt, in das Privateigentum der Mitglieder über, die in diesen wohnen und den Kostenpreis durch Anuitäten tilgen. Die erste Form hat den Vorteil, daß, so lange das Haus sich in der Dispositionsmacht der Genossenschaft selbst befindet, diese einen Einfluß auf dessen Erhaltung in dem ursprünglichen Zustand hat, damit es allen hygienischen Anforderungen und Vorschriften entspreche. Sobald aber das Haus in das Privateigentum übergeht, hört größtenteils dieser

[1]) Österr. stat. Handbuch 1913, Wien.

Einfluß auf und der Privateigentümer verkauft oft das Haus oder wohnt nicht selbst in diesem, sondern vermietet es wieder, um einen höheren Zins zu erzielen, verletzt also die ursprüngliche Zweckbestimmung des Hauses und stellt sich den Mietern gegenüber auf den Standpunkt des Privatunternehmers. Häufig verliert er aber auch durch ein unglückliches Schicksal oder durch die spätere Verschuldung das Eigentum am Hause.

Trotzdem muß man von allen diesen Bestrebungen das sagen, was von der Selbsthilfe überhaupt gilt: Ihre erste Bedeutung beruht auf der Erziehung zum Unternehmungsgeist, zur Selbständigkeit und wirtschaftlichen Verantwortlichkeit. Und wo solchen Entwicklungen wirklich günstige Bedingungen gegeben sind, dort kann man großartige Resultate erzielen. Leider ist es nicht überall so. Die Voraussetzungen eines Erfolges sind hier: Verständnis für die Aktion der Selbsthilfe, genügende Fachkenntnisse und Ehrlichkeit derer, die sie unternehmen. Es ist weiter ein gewisser Grad wirtschaftlicher Reife, hauptsächlich der Sparfähigkeit notwendig, wenigstens für den Anfang ein gewisses Kapital, damit der Sache ein fester Grund gegeben werden könne. Es ist ferner nötig ein lebhaftes Interesse und nicht nur das Bewußtsein der sozialen und kulturellen Wichtigkeit der vollkommenen Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses, sondern auch jene seltene Eigenschaft der uneigennützigen Solidarität, die allein eine Bürgschaft für das Gedeihen einer Unternehmung ist, die auf dem Prinzip der Selbsthilfe basiert.

Von dem Bereich der reinen Selbsthilfe weichen andere Arten dieser Aktion ab, bei denen die Tätigkeit der Selbsthilfe künstlich durch äußere Mittel unterstützt wird. Gewöhnlich wird dem Mangel an genügenden Betriebskapitalien der verschiedenen Unternehmungen durch größere oder kleinere Unterstützungen von Privatpersonen, Arbeitgebern, Korporationen, Gemeinden, dem Land und dem Staat abgeholfen. Damit wird eine solche Unternehmung auf einen festen wirtschaftlichen Boden gestellt, obzwar sie dann eigentlich nicht mehr eine reine „Selbsthilfe“ ist. Deswegen betrachten auch die organisierten Kreise der Hauseigentümer mit sehr eifersüchtigen Augen alle solchen Unterstützungen der Baugenossen-

schaften, indem sie sie für einen Angriff auf ihre Interessen halten. Die Unterstützung der Baugenossenschaften kann auf verschiedene Weise geschehen: so durch direkte Schenkungen und Subventionen in Geld oder in Grundstücken, vorteilhafte Anleihen mit niedriger Verzinsung oder Nachlässe und Begünstigungen in der Steuer usw.

Selbstverständlich sind auch hier die Resultate der Aktionen gewöhnlich auf minder begüterte und Arbeiterklassen beschränkt. Deswegen kann man in solchen Einrichtungen zwar auch ein wichtiges und zweckmäßiges Mittel zur Abschaffung der erheblichen Wohnungsmängel sehen, eine systematische Lösung der Wohnungsfrage aber im Interesse der gesamten Einwohnerschaft der Großstädte wird durch solche Mittel schwer durchführbar.

Einen desto geringeren Erfolg können solche Versuche haben, die von dem engen Gesichtspunkte ausgehen, daß die Wohnungsfrage ein Teil der Arbeiterfrage sei und so ihre Lösung in der gegenseitigen Regulierung des Arbeitsverhältnisses zwischen dem Arbeitgeber und den Arbeitern suchen. Die Wirklichkeit zeigt aber viele Beispiele von solchen Versuchen, wo die Arbeitgeber die Wohnungsfrage ihrer Arbeiterschaft im Rahmen der sogenannten Sorge um das Wohl der Arbeiterschaft zu lösen suchen. Namentlich finden wir solche Versuche in großem Maße in Ländern, die industriell vorgeschritten sind, wo die Unternehmer für Arbeiter ihres Etablissements die Wohnhäuser bauen. So z. B. in Frankreich (die großen Eisenbahngesellschaften), in England (Aston in Hyde, Grant in Bury, Ackroyd in Copley u. a. m.). In Deutschland vor allem Krupp in Essen, dann verschiedene Gesellschaften in Bochum, Dortmund, Mannheim, Augsburg, Nürnberg, Quistorp in Stettin, die Mansfelder Gewerkschaft in Eisleben etc. In Österreich sind es hauptsächlich die Firmen: Drasche, Liebig, Gebrüder Thonet, Eichmann & Co., Rothschild (in Witkowitz), die Waffenfabrik in Steyr u. v. a. Auch in Prag wurde im Jahre 1869 eine solche Aktienunternehmung mit 300000 Fl. Kapital ins Leben gerufen. Die Motive dazu sind verschiedener Art: einmal sind sie philantropischer, andersmal auch eigennütziger Natur. Die Arbeiterschaft, die solche Be-

günstigungen des billigen und ständigen Wohnens genießt, wird ihrem Unternehmer und seiner Unternehmung ergebener, aber auch abhängiger von diesem, sie beschränkt manchmal ihre Ansprüche und Anforderungsn, sie schätzt ihre Stellung etc. Dadurch gewinnt also der Unternehmer eine gute und verläßliche Arbeiterschaft und wird so auch gegen verschiedene Lohnkämpfe häufig sichergestellt. In dieser Richtung verzinsen sich also die erheblichen Kosten, die er zum Bau der Arbeiterhäuser anwenden mußte.

Die Arbeiterschaft selbst hat natürlich durch die Möglichkeit eines besseren Wohnens ihre eigenen Vorteile. Aber anderseits muß man auch einige Schattenseiten berücksichtigen, die dabei in Erscheinung treten. Die Arbeiter, hauptsächlich die verheirateten, werden, indem sie in den Häusern ihres Arbeitgebers wohnen, von diesem, wie gesagt, abhängiger: indem sie fortwährend in der Gefahr schweben, durch Auflösung des Arbeitsvertrages genötigt zu sein, auszuziehen und eine andere, neue Wohnung suchen zu müssen, verlieren sie die richtige Stütze und Kraft, für verschiedene ihrer Arbeits- und Lohnanforderungen dem Arbeitgeber gegenüber mit der nötigen Energie entgegenzutreten. Namentlich bei einem Streike kommt dieser Umstand in Betracht.

Selbstverständlich kann die Art der Lösung verschieden sein. Regelmäßig bleiben die Unternehmer, die die Häuser auf ihre eigenen Kosten hergestellt haben, und in denen dann ihre Arbeiter umsonst oder für einen billigen Zins wohnen, selbst die Eigentümer dieser Häuser. Der Vorteil der hier wohnenden Arbeiterschaft besteht darin, daß diese Wohnungen im allgemeinen allen hygienischen Vorschriften entsprechen, daß es ihr möglich ist, verschiedene gemeinsame Einrichtungen (Waschstube, Bad usw.) zu benutzen, daß die Wohnungen in der Nähe von dem Etablissement sich befinden, und endlich, was die Hauptsache ist, daß der Mietzins viel niedriger ist, als der, den man sonst zahlen müßte. Selbstverständlich kann dieser niedrige Mietzins nur von nomineller Natur sein, nämlich dann, wenn die Niedrigkeit des Mietzinses auf Kosten des Lohnes geschieht, wenn also der Gesamtlohn der Arbeiterschaft, welche die Häuser ihrer Arbeitsgeber bewohnt, durchschnittlich

niedriger ist, als der der andern Arbeiter. Dann hat die Arbeiterschaft von den Wohnungsbegünstigungen eigentlich keine Vorteile, indem im Gegenteil ihre wirtschaftliche Abhängigkeit von dem Arbeitsgeber weiterdauert.

Man wird deshalb den allerdings seltenen Fall bevorzugen müssen, daß der Arbeitsgeber die Häuser nicht selbst baut, sondern alljährlich einen gewissen Teil des Geschäftsgewinnes zur Bildung eines Baufonds verwendet. Dabei soll der Einfluß auf die Verwaltung dieses Fonds bis zu einem gewissen Maße auch den von den Arbeitern gewählten Vertretern eingeräumt werden. Dadurch wird die Abhängigkeit der Arbeiterschaft von dem Arbeitsgeber gemildert. Wenn die Arbeiter selbst mit regelmäßigen Raten beihelfen, kann man auch das Resultat erzielen, daß namentlich bei Einfamilienhäusern die Arbeiter mit der Zeit das Eigentumsrecht an solchen Häusern erwerben können. Vom Standpunkt der Selbsthilfe hat diese Aktion eine große Bedeutung, abgesehen davon, daß die Arbeiterschaft alle Vorteile und die Wichtigkeit des Privateigentums kennen lernt. Gewiß entstehen dadurch zwischen den Arbeitern selbst Vermögens- und Sozialunterschiede, die Arbeiterklasse mit dem Immobiliareigentum und die ohne solches, und es ist nicht ausgeschlossen, ja in der Tat kommt es häufig vor, daß die Arbeiter, die ein Haus besitzen, durch dessen Weitervermieten andere Arbeiter ausbeuten. Außerdem hat das Eigentum eines Wohnhauses für den Arbeiter neben den günstigen auch einige Schattenseiten. Die Arbeiter sind mit ihrem immobilen Eigentum fest an ihren Wohnort gebunden, die Möglichkeit einer durch wirtschaftliche Umstände erforderlichen leichten Domizilveränderung geht ihnen ab, und sie können eine günstige Lohnkonjunktur auf fremden Plätzen nicht gut ausnützen; und ereignet sich in ihrem Produktionsgebiete eine wirtschaftliche Krisis, oder wird dort die Produktion eingeschränkt und sie verlieren ihre Stelle, oder müssen sie aus anderen Gründen ihren bisherigen Wohnort verlassen, dann geschieht es häufig, daß sie ihr immobiles Eigentum auch unter dem angemessenen Preis zu verkaufen genötigt sind.

Hierher gehören auch jene Versuche zur Milderung der Wohnungsfrage, wo der Staat oder die Gemeinde und ihre

Unternehmungen für ihre Angestellten und Arbeiter Wohnungen in Häusern verschaffen, welche sie zu diesem Zwecke erbaut haben. Als Beispiel ist hier der preußische Staat anzuführen, der, indem er Eigentümer von vielen Bergwerken im Rheinland und in Schlesien ist, für seine Arbeiter Wohnhäuser baut, oder ihnen zu diesem Zwecke Vorschüsse und Prämien gibt. Ähnlich verfahren auch die Gemeinden in einigen größeren Städten. In Österreich geschah ein solcher Versuch von der Gemeinde Wien.[1]) Es handelt sich hier nicht eigentlich um die Lösung der Wohnungsfrage auf einem öffentlich-rechtlichen Wege, denn der Staat bezw. Gemeinde treten hier nicht in Form von öffentlich-rechtlichen Organisationen, sondern als Privatunternehmungen auf. So z. B. als Eisenbahn-, Bergwerks-, Fabriksunternehmer etc., obzwar machmal diese Unternehmungen nach öffentlich-rechtlichen Grundsätzen geführt werden.

Andere Mittel zur Lösung der Wohnungsfrage kommen zum Vorschein, wenn es sich um Maßregeln in verschiedenen Zweigen der öffentlichen Verwaltung handelt, durch welche die Wohnungsmängel abgeschafft, bezw. behoben werden sollen.

In erster Reihe gehört hierher die Wohnungsgesundheitspflege. Unter den Wohnungsmängeln sind vor allem die hygienischen Mängel auffallend; es ist also natürlich, daß jenes öffentlich-rechtliche Organ, das im Gemeininteresse die Gesundheit überwachen soll, hier zuerst zur Einschreitung berufen ist. Dazu ist eine gesetzliche Unterlage notwendig, also gewisse Vorschriften, betreffend die Einrichtung und Zurichtung von Wohnhäusern und Wohnungen, den nötigen hygienischen Anforderungen zu entsprechen. Eine weitgreifende hygienische Gesetzgebung hat England und Frankreich. In Österreich sind bis jetzt noch keine besonderen hygienischen Wohnungsvorschriften veröffentlicht. Die Sanitätsämter können hier nur auf Grund der allgemeinen Gesundheitsnormen einschreiten, was selbstverständlich unzureichend ist. Es handelt sich darum, den Wohnungen genügend Raum, Höhe, Luft, Licht und Sauberkeit zu sichern. Hierher gehören auch die Bauordnungen

[1]) Soziale Rundschau III, 740.

hygienischer Natur, namentlich also die Vorschriften von der Breite der Straßen, Geräumigkeit der Höfe, Zulässigkeit von Hofbauten, Werkstätten, Keller- und Dachwohnungen, die Zahl der Stockwerke. Einrichtung der Gänge, Treppen, Küchen, Aborte, Badezimmer, Waschzimmer etc. Zu diesem Zwecke sind im voraus schon die horizontalen und Situationspläne für die ganze Stadt und ihre Umgebung ausgefertigt, in deren Grenzen jeder Neubau und Umbau durchgeführt werden muß.

Das betrifft aber hauptsächlich nur die neuen Häuser, um deren Baukonzession erst nachgesucht werden muß, und deren Pläne auch einer Genehmigung der Sanitätsorgane unterliegen. In älteren Häusern, die in der Zeit, wo ähnliche Gesundheitsvorschriften vielleicht noch gar nicht bestanden, aufgebaut wurden, die also in hygienischer Beziehung zahlreiche Mängel aufweisen, muß man für die Abschaffung solcher Fehler nachträglich sorgen. Am besten kann man dies durch eine gute Organisation des Gesundheitsdienstes oder durch Errichtung von hygienischen Wohnungskommissionen oder durch eine systematische Wohnungsinspektion durchführen, durch welche die Wohnungen aller Wohnhäuser einer periodischen (in Hessen auch in der Nacht!) Besichtigung unterzogen würden.

Die Wohnungsaufsicht setzt aber eine solche Regulierung der hygienischen Gesetzgebung voraus, die die Möglichkeit der Durchführung von derartigen Maßregeln garantiert. Die Schwierigkeit besteht hier hauptsächlich darin, daß die strengen Vorschriften und deren konsequente Durchführung mit den privaten Interessen der hier interessierten Personen, hauptsächlich der Hausbesitzer, in einem Widerspruch stehen, die manchmal durch ihren Einfluß alle diese sozialhygienische Bestrebungen und Versuche öffentlich-rechtlicher Korporationen zu beseitigen versuchen. Hier liegt übrigens auch die Hauptschwierigkeit: die hygienisch wirksame Bauordnung beschränkt mehr oder weniger das Dispositionsrecht des Hauseigentümers, so daß dieser den Baugrund nicht in dem Maße und in der Art und Weise ausnützen kann, daß er möglichst große Rentabilität erziele, und deswegen selbstverständlich manchmal einen Vermögensschaden verursacht.

Noch weiter reichen auf dem Gebiete der Gesundheits-

fürsorge jene planmäßigen Aktionen, die entweder der Staat selbst oder die Städte mit dessen Unterstützung zu dem Zwecke unternehmen, um ganze Stadteile, deren hygienische Mängel die Ursache und Quelle von gefährlichen Epidemien und zahlreichen Krankheiten waren, zu assanieren, d. h. nicht nur die einzelnen Häuser, sondern auch alle zugehörigen Straßen zu zerstören und durch neue zu ersetzen. Solche Aktionen wurden in einem größeren Maßstabe durchgeführt, hauptsächlich in London, aber auch in den anderen Städten Englands, wie Birmingham, Liverpool, Manchester etc. In Belgien geschah eine systematische Assanierung auf Grund eines im Jahre 1848 erlassenen Gesetzes, wobei die Regierung dieses Bestreben mit einem erheblichen Beitrage unterstützte. Bekannt sind auch die großartigen Regulierungsarbeiten unter Napoleon III. in Paris. Dann die Assanierung der Städte Neapel und Hamburg. Eine große Assanierung wird jetzt auch in Prag auf Grund eines besonderen Gesetzes vom Jahre 1893 durchgeführt, durch welches für einen bestimmten Assanierungsbezirk (Josefstadt, ein Teil der Alt- und Neustadt) zum Zwecke der Beseitigung der alten Häuser ein Expropriationsgesetz bewilligt wurde. Die Neubauten haben einen zwanzigjährigen Steuernachlaß und sind von allen Land- und Gemeindezuschlägen befreit.

Die staatliche Einwirkung besteht dabei hauptsächlich in verschiedenen Steuererleichterungen, die für die Neubauten in solchen Stadtteilen ausnahmsweise bewilligt werden, dann in der Ausdehnung des Expropriationsrechtes, welches sich auf alle alten Häuser zum Zwecke ihrer Expropriation, Abschaffung und dem Wiederaufbauen bezieht.

Es ist kein Zweifel, daß durch solche Maßregeln, namentlich durch eine radikal durchgeführte Assanierung von ganzen Stadtteilen wirklich eine Verbesserung bezüglich der ärgsten hygienischen Mängel in den Wohnungsverhältnissen erzielt werden kann. Aber die eigentliche Lösung der ganzen Frage wird nicht nur darin bestehen. Niemand zieht gern in eine ungesunde Wohnung ein, und wenn er es doch tut, dann macht er es deswegen, weil eine solche Wohnung verhältnismäßig viel billiger ist, als eine andere. Bei gleichem Mietzinse hätte er sich für die Wohnung entschieden, die der menschlichen

Gesundheit unschädlich ist. Leider aber werden durch verschiedene hygienische Vorschriften, durch streng durchgeführte Wohnungsaufsicht und durch die Assanierung der Stadt die Wohnungen auf keinen Fall billiger.

Im Gegenteil erfordert regelmäßig jede hygienische Anordnung und jede Besserung der bewohnten Zimmer die Auslagen, die in den Städten mit wachsender Einwohnerschaft und überwiegender Nachfrage nach Wohnungen die Hausbesitzer ohne große Schwierigkeiten auf die Mieter in der Form des erhöhten Mietzinses übertragen. Ähnlich steht es mit der Assanierung der ungesunden Stadtteile. Die früheren hygienisch mangelhaften Wohnungen werden zwar abgeschafft, die Häuser niedergerissen und anstatt dieser neue prachtvolle Gebäude aufgebaut, aber jene minder bemittelte Bewohnerklasse, die in den früheren Häusern ihre Zufluchtsstätte fand, findet diese in den neuen Gebäuden nicht mehr. Einfach deshalb, weil es in diesen Gebäuden Wohnungen von ganz anderer Art gibt als in den alten Häusern. Es sind das regelmäßig große und prachtvoll eingerichtete Wohnungen, welche für die reichsten Klassen bestimmt sind, und auch dort, wo vielleicht kleinere Wohnungen errichtet wurden, ist die Höhe des Mietzinses für die armen Klassen zu hoch. Daran ändern auch die Steuererleichterungen für die Neubauten in solchen Stadtbezirken nichts. Denn die Erleichterungen eskomptieren sich durch die Kapitalisierung regelmäßig schon bei dem Verkaufe der Bauplätze durch einen Zuschlag zum Verkaufswerte, so daß sie auf die Höhe des Mietzinses, wie die Erfahrung zeigt, keinen Einfluß haben. So hat dann der ganze assanierte Stadtteil einen völlig anderen Charakter, er wird zwar zur Zierde und ein elegantes Viertel, aber die Armen, die hier früher gewohnt haben, finden nun keinen Platz mehr. Sie werden in andere arme Stadtteile, in die entfernten vorstädtischen Gemeinden und peripherischen Bezirke verdrängt. Das kann für die Einwohnerschaft, die mit ihrer ganzen wirtschaftlichen Existenz an frühere Stellen ihrer Betätiguug gebunden war, eine wirtschaftlich ungünstige Folge haben. Es sind das die kleinen Handwerker, Kaufleute, Arbeiter, Diener, Bedienerinnen, Waschfrauen etc., die alle durch ihren Erwerb an die Bezirke ihres Be-

tätigungsortes gebunden waren und jetzt eine andere, neue Existenz, einen neuen Kundenkreis zu suchen genötigt sind. Eine kleine, aber nur teilweise Besserung kann hier zwar durch eine strenge Gesetzgebung geschaffen werden, nämlich die, daß für die früheren Bewohner des assanierten Stadtviertels in der Nähe neue Wohnungen errichtet werden. Aber auch diese Einrichtung wird nur einen teilweisen Erfolg haben, denn die Frage der Höhe des Mietzinses bleibt immer ein unüberwindliches Hindernis.

Ein ganz anderes Ziel verfolgen jene Bestrebungen, die den Ausgang zur Lösung der Wohnungsfrage in der Vermehrung und Vollkommnung der großen städtischen Verkehrsmittel suchen. Dadurch werden nämlich erhebliche Lokalentfernungen überwunden, die in den Großstädten so sehr zur Last fallen und viel Zeit wegnehmen. Zweckentsprechende Verkehrsmittel ermöglichen das Wohnen auch in verhältnismäßig größeren Entfernungen vom Beschäftigungsorte: Kaufleute, Beamte, Arbeiter sind nicht an die teueren und beschränkten Wohnungen in der Mitte der Stadt gebunden, sondern sie können in verhältnismäßig billigen Wohnungen in der Vorstadt wohnen, wenn nur genügende Verkehrsmittel da sind, die man ohne größeren Zeitverlust und ohne große Kosten benutzen kann.

Indem man früher, was die städtischen Verkehrsmittel anbelangt, mit Tierkräften (Droschken, Fiaker, Omnibussen, Pferdebahnen), ja auch Menschenkraft (Trage in vorigen Jahrhunderten!) ausreichte, erwiesen sich bei wachsender Ausdehnung der Großstädte in der Neuzeit diese Verkehrsmittel als nicht hinreichend. Der Sieg fiel den mechanischen Kräften zu, vor allem der Elektrizität, aber in der neuesten Zeit nicht nur dieser allein. Es kommen hier in Betracht zuerst die elektrischen Straßenbahnen, deren dichtes Netz in verschiedenen Richtungen die Straßen der Großstädte überzieht und so die inneren Stadtteile mit den entferntesten Vororten verbindet. Verhältnismäßige Schnelligkeit, Regelmäßigkeit und Billigkeit des Verkehrs sind wirklich ein vorzügliches Mittel, durch welches die Schwierigkeiten, die mit dem entfernten Wohnen verbunden sind, gemildert werden. Unzähligemal täglich, oft auch in der Nacht, kann man in relativ kurzer Zeit und billig von einem

Stadtende zum anderen fahren, so daß man heute sich kaum eine Großstadt ohne diese bequemen Einrichtungen denken kann.

Die Entwicklung der Straßenbahnen in der Neuzeit, hauptsächlich in den amerikanischen Städten, ist großartig. Europa ist in dieser Beziehung noch etwas zurück, denn auch die deutschen Städte, die hier die erste Stelle einnehmen, können sich mit den amerikanischen nicht messen. Das beweisen folgende von Weber (über die Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt, 59) nach Heiß (Wohnungsreform und Lokalverkehr, Berlin 1903) angeführten Zahlen:

Amerik. Städte:	Einwohnerzahl 1900:	Straßenbahnlänge 1900:
New York	3 437 000	1990,3 km
Chicago	1 699 000	1657,3 „
Philadelphia	1 294 000	772,3 „
St. Louis	575 000	516,5 „
Boston	561 000	342,8 „
Baltimore	509 000	568,8 „
Cleveland	392 000	349,8 „
Buffalo	352 000	471,2 „
St. Francisco . . .	343 000	422,7 „
zusammen:	9 162 000	7091,7 km

Deutsche Städte:	Einwohnerzahl 1900:	Straßenbahnlänge 1900:
Berlin	2 528 000	336,6 km
Hamburg	867 000	141,8 „
München	500 000	47,8 „
Leipzig	455 000	101,7 „
Breslau	423 000	43,2 „
Dresden	395 000	106,2 „
Cöln a. Rh.	372 000	54,2 „
Frankfurt a. M. . .	288 000	33,9 „
Hannover	286 000	137,2 „
Nürnberg	261 000	26,1 „
Magdeburg	230 000	34,9 „
zusammen:	6 605 000	1063,7 km

Im Jahre 1910 machte die Straßenbahnlänge dieser 11 deutschen Städte nach dem Stat. Jahrbuche der deutschen

Städte (1913) 1372,57 km aus; also immer noch ein erheblicher Unterschied gegenüber den amerikanischen.

In London beträgt die Länge der Straßenbahnen nach Smith (Oppenheimer l. c. 161) 125 engl. Meilen.

Befördert wurden Personen:

1894	1897	1898
225 000 000	294 500 000	305 750 000

Wie intensiv die städtische Einwohnerschaft die Straßenbahnen benutzt, das beweist die Zahl der Fahrten auf den städtischen Straßenbahnlinien, von denen nach Weber (l. c. 98.) (1902) auf einen Einwohner kommt:

New York	London	Berlin
257,1	208,1	205,0

Der Preis für die Fahrt auf Straßenbahnen ist selbstverständlich sehr verschieden. So betrug nach Weber (l. c. 96.) der Tarif pro km bei Abonnementskarten auf den Straßenbahnen der deutschen Städte in Pf.:

Hamburg	Dresden	Leipzig	Mainz	Heidelberg
1,07	2,10	2,86	7,65	16,78

Was Deutschland und speziell Berlin anbelangt, sind folgende in der Statistik der deutschen Städte für das Jahr 1910 (1913) angeführten Zahlen hervorzuheben:

Auf den Straßenbahnen der 88 deutschen Städte wurden im Jahre 1910 im ganzen 2 106 698 225 Personen befördert, wobei Berlin und Umgebung mit 543 223 597 Personen partizipierte bei einer Bahnlänge von 382,34 km. Die Betriebseinnahmen der sieben Berliner Verkehrsmittel-Unternehmungen machten 53 926 570 M. aus, wobei auf die kommunalen Straßenbahnen 1 700 972 M. entfällt.

In Wien weisen die städtischen Straßenbahnen nach dem Stat. Jahrbuch der Stadt Wien für das Jahr 1909 folgende Zahlen aus:

Streckenlänge	203 933 km
Einnahmen	38 591 749 Kr.
Zahl der ausgegebenen Fahrkarten	247 093 076
Zahl der beförderten Personen . .	239 480 838

Neben den elektrischen Straßenbahnen gibt es in den Weltgroßstädten auch die Untergrund- und Hochbahnen welche

die Mitte der Stadt nach den Peripherien hin durchkreuzen und durch schnell aufeinander folgende Züge bei billigem Fahrgeld einen schnellen, billigen und ununterbrochenen Verkehr vermitteln. Solche Stadtbahnen haben London, Paris, Berlin, Wien, Budapest. Aber die Bedeutung der Verkehrsmittel reicht auch über die eigentlichen Grenzen des städtischen Gebietes hinaus. Dort, wo, wie regelmäßig in jeder Hauptstadt, die Eisenbahnen, die Verbindung in die Ferne strahlweise vermitteln, können die großstädtischen Bewohner ihre Wohnungen ziemlich weit hinter der Peripherie der Stadt wählen. Selbstverständlich muß eine genügende Zahl von Stationen in kurzen Entfernungen, Billigkeit der Tarife und eine erhebliche Menge von Zügen auf solchen Eisenbahnen vorhanden sein. Hauptsächlich genügen nicht nur die sog. Fernzüge, sondern es ist notwendig, zahlreiche Lokalzüge einzuführen, die auf besonderen Gleisen, in regelmäßigen Zeitabschnitten den Verkehr vermitteln. Einen eigenartigen Charakter können solche Lokalzüge haben, die in bestimmten Stunden morgens und abends verkehren und die hauptsächlich für die Arbeiter, welche zu und von der Arbeit gehen, bestimmt sind: sog. Arbeiterzüge. Dort, wo Flüsse, Kanäle, Seen etc. vorhanden sind, werden auch sie dem Verkehr nutzbar gemacht.

Eine sehr gute Bahnverbindung hat Berlin. Das beweisen folgende, der Statistik der deutschen Städte 1913 entnommenen Angaben:

Es wurden im Jahre 1910 auf den Eisenbahnen (einschließl. Vororts-, Stadt-, Hoch-, Untergrund- und Schwebebahnen) in Berlin Personen befördert:

Auf der Stadt- und Ringbahn	164 387 563
auf der Hoch- und Untergrundbahn .	38 763 611
im Vorortsverkehr	144 695 736
im Fernverkehr	11 022 452

Was die Wiener Verhältnisse anbelangt, ist folgendes nach dem Stat. Jahrbuche der Stadt Wien für dss Jahr 1909 (1911) anzuführen:

Im Jahre 1909 wurden an der W.-Stadtbahn 34 527 035 Personen befördert. Der Betrag der ausgegebenen Stadtbahn-

Fahrkarten machte aus 34 454 516 Kr. davon 2 431 237 Kr. II. Klasse.

Den Vorteil guter Verkehrsmittel für die Wohnungsverhältnisse muß man völlig anerkennen. Infolge der Verminderung der Entfernungen können die minder bemittelten Klassen ihre Wohnungen weit von dem Orte ihrer Beschäftigung wählen. Aber die Sache hat auch ihre Schattenseiten. Die Verkehrsmittel, die ein entferntes Wohnen ermöglichen, machen dieses zwar bequemer, aber nicht dauernd billiger. In den entfernten Teilen an der Peripherie der Stadt sind die Wohnungen ursprünglich billig und deshalb von den Armen bewohnt gewesen, weil eben diese Stadtteile größtenteils einen schlechten Verkehr mit der Mitte der Stadt gehabt haben. Sobald aber diese Verbindung da ist, sobald eine neue Linie der Straßenbahn dort aufgebaut wird, dann steigt der Mietzins und die Preise der Grundstücke dieser bis jetzt von den reicheren Klassen gemiedenen und vom Stadtzentrum entfernten Stadtteile, denn die Wohnungen werden wegen ihrer ruhigeren Lage von der wohlhabendereu Einwohnerschaft besetzt; die ursprünglichen armen Bewohner sind genötigt diesen Stadtteil zu verlassen und eine neue Zufluchtstätte in einem andern Stadtteile zu suchen, wo die bequemen Verkehrsmittel noch nicht da sind. Und so wiederholt sich durch jede Verbreitung des Verkehrsnetzes dieser gezwungene Wohnungswechsel.

Es is also sichtbar, daß die Verminderung der Wohnungsmängel, welche die Vervollkommnung der Verkehrsmittel mit sich bringt, mehr eine scheinbare als wirkliche ist. Indem die Verkehrsmittel einerseits einem Mangel, nämlich der übermäßigen Entfernung der Wohnung abhelfen, verschärfen sie andererseits wieder einen anderen, der viel wichtiger ist: Sie verteuern indirekt das Wohnen. Man kann also nicht hoffen, auf solche Weise die Wohnungsfrage lösen zu können.

Anderswohin zielen die Anforderungen derjenigen, welche die Hauptursache der Wohnungsmängel in der hohen Besteuerung des Hausertrages sehen und die also zuerst eine Besserung in der Herabsetzung oder sogar Abschaffung dieser Besteuerung suchen, indem sie voraussetzen, daß die Steuerlast immer auf die Mieter in der Form des erhöhten Miets-

zinses übertragen wird. Diese Frage wollen wir noch näher betrachten, nichtsdestoweniger muß schon hier auf einige Zweifel hingewiesen werden. Die Wohnungsmängel kommen heute in Großstädten aller Länder vor, obzwar die Steuer in jedem Lande auf anderen Prinzipien beruht und die Steuerlast sehr verschieden ist. Es ist also klar, daß die Besteuerung allein nicht die einzige, ja sogar die Hauptsache der Wohnungsfrage sein kann. Außerdem ist die Übertragung der Haussteuer auf die Mieter nicht so einfach, wie man vielleicht glauben könnte und wie noch später gezeigt werden wird.

Endlich ist eines der größten Mittel, die zur Lösung der Wohnungsfrage gerichtet sind, sicher das, wo die öffentliche Verwaltung, sei es der Staat oder die Gemeinde, dadurch in die Lösung der Wohnungsfrage direkt eingreift, daß sie selbst das Eigentum der Grundstücke zum Zwecke der Errichtung von Wohnhäusern erwirbt. Die öffentliche Verwaltung überläßt dann den Bau dieser Häuser entweder den Privatunternehmern, oder sie errichtet die Häuser selbst. Auch diese Frage wird später noch näher besprochen werden.

Aus dieser, selbstverständlich nur kurzen Übersicht von verschiedensten Vorschlägen und Versuchen, die die Lösung der Wohnungsfrage zur Aufgabe haben, geht hervor, daß die Lösung sich auf einem nicht sehr befriedigenden Grade befindet und daß sie in mancher Beziehung noch nicht die experimentelle Periode überschritten hat.

Der Hauptfehler besteht darin, daß die Besserungsmittel größtenteils repressiver Natur sind, daß sie mehr gegen die Symptome und Folgen der Wohnungsfrage, als gegen ihre Ursachen zielen. Überall dort, wo es sich um irgend welche Maßregeln wirtschaftlich-politischer Natur, um die Lösung einer sozialen Frage handelt, muß man zuerst ihre Ursachen kennen.

Die erste und zwar die Hauptfrage wird also lauten: Worin besteht die Wohnungsfrage, und welche sind die Ursachen der Wohnungsmängel und Fehler?

Die Antwort auf diese Frage ist die Aufgabe der Theorie und zwar der volkswirtschaftlichen Theorie. Denn es ist kein Zweifel, daß es sich nicht nur um eine Frage der Technik, sondern auch um eine ökonomische Frage handelt. Die Technik

kann uns ein ideales Haus und eine ideale Wohnung herstellen, aber durch die technische Lösung ist die Frage selbst noch lange nicht gelöst. Denn leider kann sich ein solch ideales Haus oder eine solche Wohnung wegen des hohen Preises weder ein Arbeiter, noch jemand anderer, der minder bemittelt ist, leisten. Es ist also klar, daß es sich um ein wirtschaftliches Problem handelt, und zwar um ein Problem der wirtschaftlichen Theorie. Man muß daher zuerst gewisse theoretische Fragen beantworten, bevor man weitergehen kann, nämlich zu den praktischen Aufgaben, zum Aufsuchen von Mitteln, durch welche die Ursache der Wohnungsfrage vielleicht beseitigt werden könnte.

II. Teil.

Die Wohnungsfrage und die städtische Grundrente.

I. In der Theorie.

Was hat die Theorie dieser Frage zu behandeln? Die Grundlage der Wohnungsfrage in den Großstädten ist wohlbekannt: es ist das nicht der Mangel an Wohnungen überhaupt; denn man weiß, daß es auch in den Städten, wo die Wohnungsfrage am meisten zum Vorschein kommt, ganz leere und nicht vermietete Wohnungen gibt —, sondern es ist der Mangel an kleinen, gesunden und, was die Hauptsache ist, billigen Wohnungen. Ja wir haben uns überzeugt, daß die Frage noch eine einfachere ist, daß auch der Begriff der „Kleinheit“ und „Gesundheit“ der Wohnungen ausgeschieden werden kann, und daß die Wohnungsfrage also zuerst und hauptsächlich in dem Mangel an billigen Wohnungen überhaupt besteht.

Weil aber, wie gesagt, das Bedürfnis des Wohnens in unserem Klima und unseren kulturellen Verhältnissen eine notwendige Existenzbedingung ist, die dem physiologischen Bedürfnis der Hungersbefriedigung am nächsten steht, und weil, je höher der Mietszins ist, desto schwieriger die minderbemittelten Klassen das Wohnungsbedürfnis befriedigen können, ja je kleiner das Einkommen ist, der Mietszins eine verhältnismäßig desto größere Quote des Einkommens für sich einnimmt, ist es klar, welche große sozialpolitische Bedeutung ein hoher Mietszins hat. Der hohe Mietszins verursacht, daß die beiden Schichten der Einwohnerschaft, die nicht imstande sind, ihr

Wohnungsbedürfnis in angemessener Art und Weise zu befriedigen, genötigt sind, in schlechten, kleinen, überfüllten und ungesunden Wohnungen zu leben.

Über die Höhe und dauernde Steigerung des Mietszinses informiert uns die Wohnungsstatistik.

Der Mietszins in den österreichischen Großstädten nach der Publikation der statistischen Zentralkommission bietet von der Volkszählung vom Jahre 1900 („Erweiterte Wohnungsaufnahme", „Die Aufnahme der Häuser in den Gemeinden der erweiterten Wohnungsaufnahme", „Die erweiterte Wohnungsaufnahme und die Aufnahme der Häuser in der Stadt Prag und den Vorortsgemeinden", österreichische Statistik, LXV., 1, 3, 6) folgende Bilder:

Zahl der vermieteten Mietseinheiten nach Zinskategorie in Kr.:

Stadt	bis 100	100 bis 120	120 bis 140	140 bis 160	160 bis 180	180 bis 200	200 bis 240	240 bis 280	280 bis 320	320 bis 360
Wien	3077	4306	4615	8848	7855	9362	32580	36709	35300	25684
Linz	2492	1025	754	755	601	794	1180	818	673	542
Graz	1718	1529	1677	2175	1380	1813	3163	2304	1877	1132
Triest	2168	1703	1038	1824	1522	1465	2183	1799	1698	1197
Reichenberg	1426	716	470	563	470	519	480	436	421	280
Pilsen	2186	1979	900	656	631	677	952	538	439	347
Brünn	710	715	475	1229	1395	1517	2247	1688	1461	1180
Krakau	1937	337	61	193	86	117	147	62	92	55
Prag	1471	2102	2299	2189	2007	2452	3028	2833	3253	2246
Prager Vororte	1177	1703	2055	1512	2776	2956	2726	2587	2062	2595
Prag m. Vororten	2648	3805	4354	3701	4783	5408	5754	5420	5315	4841

Stadt	360 bis 400	400 bis 500	500 bis 600	600 bis 700	700 bis 800	800 bis 900	900 bis 1000	1000 bis 1200	1200 bis 1400	1400 bis 1600
Wien	24637	42362	37564	15889	14723	9754	9348	10745	6899	5164
Linz	523	765	625	382	320	170	146	204	107	65
Graz	1324	2629	2763	1462	817	618	798	471	468	275
Triest	1261	2207	1896	1564	1408	1039	913	1145	575	449
Reichenberg	297	321	327	198	226	127	114	156	68	50
Pilsen	368	711	532	403	251	178	171	180	108	91
Brünn	1088	1948	1190	1011	825	713	468	595	405	226
Krakau	39	53	45	15	13	4	2	2	1	—
Prag	2421	3375	3182	1789	2124	1280	1421	1552	817	601
Prager Vororte	2556	2186	2517	1783	1864	1036	891	547	280	232
Prag m. Vororten	4977	5651	5699	3572	3988	2316	2312	2099	1097	833

Stadt	1600 bis 1800	1800 bis 2000	2000 bis 2400	2400 bis 2800	2800 bis 3200	3200 bis 3600	3600 bis 4000	4000 qis 5000	5000 bis 6000	6000 bis 7000	7000 bis 8000
Wien	3542	2836	3533	2202	1632	1173	965	1327	830	472	407
Linz	43	22	61	29	10	10	9	13	5	4	—
Graz	163	109	146	76	55	37	21	44	18	8	3
Triest	311	252	283	153	115	62	39	92	40	22	19
Reichenberg	29	28	34	18	10	2	6	6	3	1	—
Pilsen	40	50	37	26	24	10	7	7	5	2	2
Brünn	124	87	123	82	33	48	18	31	21	9	5
Krakau		—	2	2	—	—	—	—	—	—	—
Prag	652	645	511	498	199	172	176	120	72	55	74
Prager Vororte	57	82	45	45	19	8	10	14	3	2	—
Prag m. Vororten	709	827	556	543	218	180	186	134	75	57	74

Stadt	8000 bis 9000	9000 bis 10000	10000 bis 15000	15000 bis 20000	20000 bis 25000	25000 bis 30000	über 30000	unbekannt	unentgeltlich
Wien	218	208	423	163	81	49	66	10745	28164
Linz	2	1	1	—	—	—	—	253	1306
Graz	2	6	6	5	—	2	—	309	3776
Triest	11	7	9	7	4	—	2	525	2886
Reichenberg	1	1	3	1	—	1	—	306	1359
Pilsen	—	1	—	—	—	—	—	96	1324
Brünn	2	2	3	2	—	1	2	334	2837
Krakau	—	—	—	—	—	—	—	129	630
Prag	24	22	37	5	2	—	—	—	11092
Prager Vororte	—	—	—	—	—	—	—	3506	4765
Prag m. Vororten	24	22	37	5	2	—	—	3506	15857

Der Mietszins wird bezahlt:

Stadt	monatlich	halbmonatlich	wöchentlich
Wien	138 614	216	534
Linz	1 277	41	93
Graz	18 700	17	4
Triest	10 232	95	1225
Reichenberg	4 273	64	46
Pilsen	300	2	36
Brünn	15 278	20	3
Krakau	7 545	9	7
Prag	412	3	189
Prager Vororte	—	85	930
Prag mit Vororten	412	88	1119

Das Zinserträgnis der Wohnungen in Kronen:

Stadt	zusammen	auf 1 Wohnung durchschnittlich	auf 1 Zimmer durchschnittlich
Wien	145 981 596	479	159
Linz	3 212 868	277	103
Graz	10 775 151	384	122
Triest	10 288 563	401	111
Reichenberg . . .	1 674 194	274	96
Pilsen	2 859 541	258	115
Brünn	7 351 929	394	126
Krakau	4 421 464	345	118

Von je 100 zum Wohnen benutzten Mietseinheiten zahlten einen jährlichen Mietszins:

Kronen	Wien	Linz	Graz	Triest	Reichenberg	Pilsen	Brünn	Krakau
bis 120	1,22	30,26	11,79	14,77	32,17	37,63	7,36	13,97
120—180	4,36	17,18	18,87	17,03	21,41	18,67	16,39	14,43
180—240	9,22	15,35	16,98	13,09	12,79	13 64	19,32	15,20
240—360	23,72	14,94	16,37	16 02	13,98	9,84	20,95	20,44
360—400	21,92	9,00	11,13	10,71	6,67	7,92	13,07	14,69
500—600	9,77	4,25	6,21	5,85	3,32	3,87	4,95	5,94
600—900	13,61	5,66	11,88	12,22	6,17	5,62	10,71	9,62
900—1200	6,87	2,06	3,99	5,62	2,04	1,86	4,02	3,27
1200—1800	5,12	0,84	2,04	3,08	1,09	0,76	2,53	1,78
1800—2400	1,88	0,27	0,45	0,95	0,19	0,13	0,45	0,39
2400—3600	1,33	0,11	0,22	0,44	0,11	0,05	0,21	0,18
3600—5000	0,53	0.07	0,05	0,14	0.02	0,01	0,02	0,05
5000—6000	0,16	0,01	0,01	0,02	0,02	—	0,02	0,01
6000—9000	1,18	—	0,01	0,04	—	—	—	0,03
9000—15000	0,08	—	—	0,01	—	—	—	—
15000—25000	0,02	—	—	0,01	0,02	—	—	—
über 25000	0,01	—	—	—	—	—	—	—

Von je 100 Wohnungen mit 1 Bestandteile zahlten einen jährlichen Mietszins von Kronen:

	bis 100	100—200	200—320	320—500	500—800	800—1200	über 1200
Wien . .	6,1	71,4	13,1	4,9	2,7	1,3	0,5
Linz . .	67,0	31,9	0,8	0,3	—	—	—
Graz . .	24,2	68,6	5,0	1,8	0,3	0,1	—
Triest . .	49,8	44,0	4,1	1,6	0,4	0,1	—
Reichenberg . .	46,6	44,4	8,2	0,7	0,1	—	—
Pilsen . .	41.3	55,6	1,4	0,6	0,6	0,4	0,1
Brünn .	27,2	55,2	9,3	6,3	1,7	0,3	—
Krakau .	48.9	39,5	7,4	4,0	0,2	—	—

Mit 2 Bestandteilen:

	bis 100	100 bis 200	200 bis 320	320 bis 500	500 bis 800	800 bis 1200	über 1200
Wien	0,5	8,9	58,8	24,0	5,2	1,8	0,8
Linz	14,7	52,2	30,0	2,4	0,6	0,1	—
Graz	3,8	44,0	44,1	5,6	2,1	0,3	0,1
Triest	10,8	66,4	18,9	2,5	1,1	0,2	0,1
Reichenbeng	24,6	51,8	16,8	5,6	0,9	0,2	0,1
Pilsen	6,3	52 3	33,1	4,2	2,3	1,3	0,5
Brünn	5,4	51,6	36,8	4,5	1,3	0,3	0,1
Krakau	4,6	47,6	33,0	12,9	1,5	0,3	0,1

Mit 3 Bestandteilen:

	bis 100	100 bis 200	200 bis 320	320 bis 500	500 bis 800	800 bis 1200	über 1200
Wien	0,0	1,3	10,6	61,5	21,1	3,4	2,1
Linz	4,7	20,5	33,8	35,4	4,5	0,9	0,2
Graz	1,0	11,3	37,3	39,9	8,1	1,8	0,6
Triest	1,0	18,5	54,4	22,3	2,8	0,7	0,3
Reichenberg	4,6	43,7	31,8	15,1	3,3	1,2	0,3
Pilsen	2,0	12,7	30,3	40,1	7,8	3,7	3,4
Brünn	0,4	8,1	36,6	46,1	7,1	1,5	0,3
Krakau	0,4	19,2	37,5	33,8	7,6	1,2	0,3

Von je 100 Wohnungen mit 1 Person hatten einen Zinswert von Kronen:

	bis 100	100 bis 200	200 bis 320	320 bis 500	500 bis 800	800 bis 1200	über 1200
Wien	4,58	28,82	26,87	20,62	12,34	4,08	2,69
Linz	49,72	25,27	15,87	6,35	2,05	0,44	—
Graz	23,51	36,84	16,92	11,95	8,42	2,17	0,24
Triest	43,62	28,06	11,91	7,86	5,83	2,03	1,44
Reichenberg	50,60	29,02	12,83	5,15	2,04	0,24	1,12
Pilsen	33,50	28,46	17,88	10,08	6,55	3,28	0,25
Brünn	13,72	31,42	24,91	16,58	8,42	3,56	1,39
Krakau	35,81	30,04	19,39	11,87	2,36	0,53	—

Mit 2 Personen bewohnten:

	bis 100	100 bis 200	200 bis 320	320 bis 500	500 bis 800	800 bis 1200	über 1200
Wien	1,44	19,36	35,31	22,99	13,68	4,64	2,58
Linz	28,36	32,75	19,80	12,17	5,72	0,90	0,30
Graz	8,66	40,47	21,73	14,18	11,99	2,23	0,74
Triest	20,15	40,43	15,04	10,61	9,74	2,98	1,05
Reichenberg	39,78	37,85	11,29	6,95	3,27	0,66	0,20
Brünn	6,93	33,08	24,77	19,67	10,05	2,51	0,89
Krakau	31,74	29,79	17,75	16,65	4,11	0,86	0,10

Mit 3 Personen bewohnten:

	bis 100	100 bis 200	200 bis 320	320 bis 500	500 bis 800	800 bis 1200	über 1200
Wien . . .	0,77	11,54	34,22	25,21	15,81	7,65	4,80
Reichenberg	31,04	41,28	11,65	7,36	5,75	2,29	0,63
Graz . . .	3,83	30,72	24,37	15,36	17,96	6,14	1,62
Triest . . .	13,59	36,79	16,54	12,02	11,51	7,07	2,48
Linz . . .	18,12	35,26	19,19	14,07	10,26	2,48	0,62
Pilsen . . .	20,84	44,63	14,19	10,38	6,36	2,36	1,25
Brünn . . .	3,60	30,40	24,75	19,23	16,23	6,83	1.80
Krakau . .	25,43	26,18	17,69	16,69	10,40	2,69	0,65

Es zahlten von je 100 Mietseinheiten den Mietszins:

	Wien	Linz	Graz	Triest	Reichenberg	Pilsen	Brünn	Krakau
halbjährlich .	3,1	0,6	0,4	13,6	0,7	0,6	0,4	0,5
vierteljährlich	44,8	78,2	21,9	26,3	13,5	83,0	7,2	21,7
monatlich .	43,2	12,3	71,5	44,9	70,9	2,8	84,6	62,0
halbmonatlich	0,2	0,9	0,1	5,3	1,2	0,3	0,1	0,1
unbekannt .	8,7	7,7	6,1	9,9	13,7	13,3	7,7	15,7

Zahl der Häuser mit dem Mietszinserträgnis in Kronen:

	bis 500		500—1000		1000—2000		2000—4000		4000—8000	
	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
Wien	—	—	—	—	5436	37,53	3283	22,66	3455	23,85
Linz	352	(16,69)	373	17,69	501	27,75	592	28,07	291	18,30
Graz	—	—	—	—	1838	40,74	1292	23,63	1069	23,69
Triest	—	—	—	—	1298	38,83	631	18,67	711	21,27
Reichenberg .	—	—	706	41,80	490	29,01	320	18,94	143	8,47
Pilsen	—	—	702	35,03	618	30,84	482	24,05	167	8,33
Brünn	—	—	—	—	854	36,94	536	23,18	614	26,56
Krakau . . .	—	—	155	9,35	259	15,66	601	36,34	518	31,32

	8000—12000		12000—16000		16000—24000		über 24000	
	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
Wien	1589	10,97	492	3,40	203	1,41	29	0,18
Linz	—	—	—	—	—	—	—	—
Graz	217	4,81	96	2,13	—	—	—	—
Triest	384	11,49	319	9,54	—	—	—	—
Reichenberg .	30	1,78	—	—	—	—	—	—
Pilsen	35	1,75	—	—	—	—	—	—
Brünn	195	8,43	52	2,25	61	2,64	—	—
Krakau	121	7,31	—	—	—	—	—	—

Von je 100 Wohnparteien zahlten einen jährlichen Mietszins von Kronen:

Kronen	Wien	Linz	Graz	Triest	Reichenberg	Pilsen	Brünn	Krakau
bis 100	0,89	20,06	5,54	7,65	19,33	17,84	3,39	9,42
100—120	1,25	8,19	5,08	6,34	9,92	16,15	3,40	3,24
120—140	1,36	6,02	5,54	3,88	6,47	7,37	2,39	3,22
140—160	2,60	5,96	7,23	6,74	7,58	5,32	5,98	6,63
160—180	2,31	4,72	4,57	7,58	5,71	5,17	6,89	4,33
180—200	2,72	6,24	5,93	6,57	5,81	5,49	7,46	7,04
200—240	9,59	8,71	10,26	6,54	5,11	7,74	10,94	8,01
240—280	10,89	6,30	7,38	6,50	7,84	4,34	8,13	6,16
280—320	10,36	5,02	5,80	5,84	6,27	3,52	6,76	7,55
320—360	7,24	4,12	3,43	4,08	3,69	2,80	5,55	6,58
360—400	7,10	3,94	4,06	4,04	3,54	2,90	4,98	7,71
400—500	12,21	5,71	8,11	6,94	3,85	5,61	8,86	7,15
500—600	7,77	4,61	6,65	5,95	3,77	4,09	5,41	6,14
600—700	4,43	2,81	5,54	5,01	2,43	3,11	4,64	3,81
700—800	4,00	2,31	4,51	4,34	2,68	1,93	3,55	4,16
800—900	2,66	1,14	2,47	3,07	1,39	1,38	3,11	1,91
900—1000	2,50	0,99	1,92	2,62	1,15	1,26	1,97	1,94
1000—1200	2,79	1,35	2,36	3,29	0,70	1,31	2,51	1,89
1200—1400	1,78	0,62	1,30	1,48	0,43	0,73	1,68	1,02
1400—1600	1,29	0,38	0,78	1,17	0,24	0,66	0,87	0,71
1600—1800	0,87	0,17	0,40	0,72	0,11	0,28	0,50	0,42
1800—2000	0,66	0,10	0,28	0,56	0,17	0,31	0,29	0,24
2000—2400	0,83	0,25	0,34	0,53	0,06	0,22	0,32	0,31
2400—2800	0,48	0,14	0,17	0,26	0,03	0,15	0,24	0,12
2800—3200	0,34	0,02	0,12	0,19	0,01	0,11	0,07	0,08
3200—3600	0,24	0,02	0,06	0,07	0,01	0,05	0,08	0,08
3600—4000	0,19	0,04	0,03	0,07	0,04	0,05	0,02	0,05
4000—5000	0,25	0,05	0,07	0,12	0,01	0,05	0,03	0,04
5000—6000	0,13	—	0,02	0,04	0,01	0,02	0,03	—
6000—7000	0,07	0,01	0,02	0,03	—	0,02	0,01	0,01
7000—8000	0,06	—	—	0,02	—	0,02	0,01	0,01
8000—9000	0,04	—	—	0,01	0,01	—	—	0,01
9000—10000	0,03	—	0,01	0,01	—	—	0,01	—
10000—15000	0,05	—	0,01	0,01	0,01	—	—	0,01
15000—20000	0,02	—	0,01	0,01	0,01	—	0,01	—
20000—25000	—	—	—	0,01	—	—	—	—
25000—30000	—	—	—	—	—	—	—	—
über 30000	—	—	—	—	—	—	0,01	—

Von der Bewegung des Mietszinses in Wien gibt uns einige Zahlen Schwarz (l. c., 86).

In den einzelnen Bezirken von Wien betrug der Mietszins in fl.:

Bezirk		1882	1890	1899
I.	Häuseranzahl	1405	1407	1392
	Zins	18 959 818 fl	20 418 360 fl	22 073 444 fl
II.	Häuseranzahl	2064	2574	3065
	Zins	6 864 988 fl	8 989 764 fl	11 342 193 fl
III.	Häuseranzahl	1763	2011	2270
	Zins	4 974 991 fl	6 322 997 fl	8 682 925 fl
IV.	Häuseranzahl	961	1044	1081
	Zins	4 457 733 fl	5 291 499 fl	6 409 672 fl
V.	Häuseranzahl	1125	1393	1584
	Zins	2 641 582 fl	3 307 326 fl	5 133 810 fl
VI.	Häuseranzahl	1108	1142	1136
	Zins	3 932 874 fl	4 661 403 fl	5 724 067 fl
VII.	Häuseranzahl	1243	1257	1265
	Zins	4 645 314 fl	5 297 654 fl	6 698 419 fl
VIII.	Häuseranzahl	850	853	840
	Zins	2 777 727 fl	3 187 749 fl	4 094 288 fl
IX.	Häuseranzahl	1153	1307	1423
	Zins	3 781 969 fl	5 388 429 fl	7 441 838 fl
X	Häuseranzahl	650	1474	2000
	Zins	1 436 353 fl	3 456 998 fl	4 007 476 fl

In den übrigen neuen Bezirken:

Bezirk		1892	1899
XI.	Häuseranzahl	1411	1498
	Zins	775 295 fl	952 203 fl
XII.	Häuseranzahl	1753	1897
	Zins	1 932 731 fl	2 442 133 fl
XIII.	Hauseranzahl	2592	2976
	Zins	1 731 078 fl	2 346 528 fl
XIV.	Häuseranzahl	937	1115
	Zins	2 043 865 fl	2 882 074 fl
XV.	Hauseranzahl	640	664
	Zins	2 004 662 fl	2 221 739 fl
XVI.	Häuseranzahl	2137	2409
	Zins	3 499 452 fl	4 712 116 fl

Bezirk		1892	1899
XVII.	Häuseranzahl	1853	1995
	Zins	2 687 311 fl	3 381 954 fl
XVIII.	Häuseranzahl	2139	2368
	Zins	2 983 175 fl	3 979 890 fl
XIX.	Häuseranzahl	1900	2076
	Zins	1 171 618 fl	1 504 180 fl

In den alten 10 Bezirken betrug der durchschnittliche Zins in fl:

	1869	1880	1890
per 1 Haus	3145	4420	4546
per 1 Kopf	53	76	80

Philippovich (l. c.) führt für Wien (I. bis X.) folgende Zahlen an:

Jahr	Zahl der Einwohnerschaft	Zahl der Wohnungen	Zinsbetrag in 1000 fl:	pro 1 Kopf in fl:	pro 1 Wohnung in fl:
1856	473 957	89 216	19 794	417	221
1869	607 514	125 182	32 243	530	257
1880	704 756	146 321	53 986	760	368
1890	817 299	184 533	65 718	840	356
1895	911 602	202 834	72 133	?	?
1896	926 223	206 039	74 341	?	?
1897	949 111	211 069	76 518	?	?
1898	975 942	216 882	76 533	?	?
1899	1 004 261	222 939	81 608	810	366

Einen Beitrag zur Steigerung des Mietzinses in Prag geben uns die Zahlen der Prager städt. stat. Kanzlei an. Nachdem betrug der Gesamtmietzins in den einzelnen Prager Vierteln in fl:

	1870	1880	1890	1900
Altstadt . . .	2 724 000	3 471 000	4 726 000	4 017 000
Neustadt . . .	3 408 000	4 937 000	5 951 000	8 347 000
Kleinseite .	779 000	993 000	1 084 000	1 343 000
Hradschin . .	123 000	144 000	159 000	166 000
Josephstadt	222 000	275 000	298 000	247 000
Summe:	7 256 000	9 820 000	11 218 000	14 120 000

Es wurde also der Mietszins vom Jahre 1870—1900 um % erhöht:

Altstadt	Neustadt	Kleinseite	Hradschin	Josephstadt
47,4	144,7	72,8	34,5	10,9

Dagegen nahm zu resp. ab um Prozent:

	Altstadt	Neustadt	Kleinseite	Hradschin	Josephstadt
Wohnungen:	+ 0,6	+ 50,5	+ 22,8	+ 25,2	+ 11,2
Einwohner:	— 21,5	+ 15,2	— 4,6	— 2,6	— 1,3

In den neu einverleibten Prager Vierteln machte der Mietszins in fl:

	1880	1890	1900
Vyšehrad . .	79 000	99 000	164 000
Holešovic Bubua .	195 000	391 000	1 111 000
Summe:	274 000	490 000	1 275 000

Es steigerte vom Jahre 1880—1900 in diesen Vierteln in Prozent:

	Mietzins	Zahl der Wohnungen	Einwohnerschaft
Vyšehrad . . .	108,1	37,7	38,8
Holešovic-Bubua	469,4	194,2	138,8

Auf 1 Wohnung kam durchschnittlich ein Mietszins von fl:

	1870	1880	1890	1900
Altstadt . . .	330	340	350	483
Neustadt . . .	257	297	322	407
Kleinseite . .	169	181	197	237
Hradschin . .	97	86	93	100
Josephstadt . .	132	125	135	132
Vyšehrad . . .	?	81	94	128
Holešovic-Bubua	?	81	116	157

Der durchschnittliche Jahreszins im Jahre 1900 in Kronen:

Prager Bezirke	1 Zimmer mit Küche	2 Zimmer mit Küche	3 Zimmer mit Küche	4 Zimmer mit Küche
Altstadt I. . .	260	450	694	1 154
Neustadt II. . .	278	481	716	1 306
Kleinseite III. .	229	354	556	1 037
Hradschin IV. .	175	306	480	796
Josephstadt V. .	228	319	450	—
Vyšehrad VI. .	206	296	459	—
Holešovic-Bubua VII. .	203	342	527	859
Prag I.—VIII. .	241	427	658	1 212

Nach der letzten Volkszählung (1910) sind noch folgende Zahlen, die Prag betreffen, hervorzuheben:

Bezirk	Der Jahreszins in Kronen:		Zahl der Wohnungen	
	1900	1910	1900	1910
I.	8 035 110	10 831 014	8 075	7 767
II.	16 694 826	20 623 842	18 575	18 626
III.	2 685 271	3 185 719	5 383	5 256
IV.	331 628	450 352	1 501	1 381
V.	493 817	1 075 155	1 780	676
VI.	310 458	442 370	1 282	1 377
VII.	2 063 420	3 736 632	6 911	9 549
I.—VII.	30 614 530	40 335 084	43 507	44 632
VIII.		1 587 336		6 341
I.—VIII.		41 922 420		50 973

Der durchschnittliche Jahreszins im Jahre 1910 in Kronen:

Bezirk	2 Zimmer mit Küche	3 Zimmer mit Küche	4 Zimmer mit Küche
I.	880	1·272	1 752
II. der obere Teil .	876	1 144	1 772
II. der untere Teil .	744	1 024	1 412
III.	700	1 008	1 680
IV.	436	724	—
V.	968	1 404	1 900
VI.	464	672	—
VII.	628	920	1 256
VIII.	480	612	764

Die Hauptfrage, die man erwägen muß, ist die: warum sind die Wohnungen in den Großstädten so teuer, und warum ist der Mietzins so hoch?

Daraus folgt, daß die Frage theoretischer Natur ist; denn es handelt sich um die Preisfrage, nämlich um den Preis für die Benutzung der Wohnungen oder die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses.

Hier muß man vor allem zu ermitteln trachten, welche Faktoren es sind, die bei der Bildung des Wohnungspreises mitwirken, und welchen Einfluß sie haben.

Es ist klar, daß bei der allgemeinen Geltung der heutigen wirtschaftlichen Ordnung die Wohnungspreise Vertragspreise sind, denn sie sind nicht Ausdruck eines Autoritätswillens, sondern sie entstehen auf Grund der Vertragsfreiheit und freien Konkurrenz. Es handelt sich hier nicht um einseitig und tarifmäßig aufgestellte Preise, sondern um solche, die durch einen Vertrag zweier Parteien — des Hauseigentümers und des Mieters — entstanden sind.

Wenn wir die Faktoren, die über die Höhe der Vertragspreise überhaupt, also auch des Mietzinses entscheiden, suchen, kommen wir zuerst zum Gesetze des Angebots und der Nachfrage, mit Hilfe dessen früher so einfach und bequem jedes Preisproblem erklärt worden ist. Das Angebot und die Nachfrage wurden als allmächtige Faktoren angesehen, die absolut die ganze Welt beherrschen, und gegen die jeder Widerstand gerade so erfolglos sei, wie gegen die unveränderlichen und ewigen Naturgesetze.

Heutzutage betrachten wir dieses Gesetz ganz anders. Wir erkennen freilich noch heute seine große Bedeutung an, aber eine präzise und endgültige Erklärung des Preisproblems ist es uns nicht mehr. Gerade so wie viele andere abstrakte Sätze der spekulativen volkswirtschaftlichen Theorie, drückt es gewisse Tendenzen aus, aber den Erkenntnissen, die dadurch erreicht werden, mangelt es an jener Exaktheit, die früher als unbestritten galt. Wir wissen, daß wir bei der Bildung von Vertragspreisen noch mit anderen und manchmal einflußreicheren Momenten rechnen müssen, als der bloßen arithmetischen Mitte zwischen den Anbietern und Nachfragenden,

oder der Menge der angebotenen und nachgefragten Güter, daß hier die psychologischen Motive, die Bedürfnisnötigkeit und die zukünftige Deckungsmöglichkeit mitwirkt. Namentlich aber wirken hier die Vermögens- und Einkommensverhältnisse mit, also die Zahlungsfähigkeit der Parteien, deren Gewandheit und Erfahrung, Intelligenz, ihr wirtschaftliches Übergewicht etc. Alle diese Momente spielen eine weit größere Rolle, als man im ersten Augenblicke glauben möchte.

Bei dem Wohnungs-Angebot und der Nachfrage ist endlich auch wichtig deren bisherige Desorganisation. Die Wohnungsvermittlung fehlt enweder ganz und das Angebot geschieht nur durch die primitive Aushängung von Zetteln an den Häusern, in denen eine Wohnung eben leer steht, oder durch eine Annonce in der Zeitung, in welcher die Hauptsache, d. h. die Zinsangabe, nicht enthalten ist, oder geschieht diese Vermittlung gewerbsmäßig durch private Vermittlungskanzleien, welche ihrem Ziele nicht vollkommen entsprechen. Deswegen ist es ein Fortschritt, wenn die Wohnungsvermittlung oder wenigstens der Wohnungsnachweis für die kleinen Wohnungen durch einige Vereine ohne Gewinn und womöglich unentgeltlich vorgenommen wird. In Deutschland findet man heute in fast allen größeren Städten eine kommunal organisierte unentgeltliche Wohnungsvermittlung, z. B. in Köln a. Rh., Stuttgart, Elberfeld, Straßburg u. a. In Österreich sind solche Kommunalanstalten in Graz, teilweise auch in Wien, Laibach, Reichenberg.[1])

Daraus folgt, daß man die Bedeutung des Angebotes nnd der Nachfrage in der freien Konkurrenz bei der Bildung der Vertragspreise zwar nicht leugnen kann, daß aber unser Vorgehen noch sicherer werden würde, wenn man noch eine andere Stütze für die Lösung der Preisfrage finden könnte.

Als eine Unterstützung erweist sich uns hier das sogenannte Produktionskostengesetz, das schon von der klassischen Schule formuliert wurde. Auch dieses Gesetz zeigt zwar nur eine bestimmte Tendenz, daß nämlich die Vertragspreise der frei vermehrbaren Güter bei freier Konkurrenz immer zu den

[1]) Vgl. Soziale Praxis VI., 545.

durchschnittlichen, nach dem Stande der Technik nötigen Produktionskosten streben, daß aber unter diesen Voraussetzungen die Geltung dieses Gesetzes ausnahmslos sei. Auf jede längere Abweichung der Preishöhe über oder unter diese Kosten reagiert die freie Konkurrenz der Produzenten. Die vermehrte Konkurrenz drückt den höheren Preis herunter, die beschränkte erhöht ihn.

Selbstverständlich hat wie jeder durch die deduktive Methode erworbene Lehrsatz, auch das Kostengesetz einen abstrakten und bedingten Charakter. Es gilt nur unter bestimmten Voraussetzungen; wenn diese nicht da sind, versagt es. Solche Voraussetzungen sind hier einerseits die freie Konkurrenz, andererseits die beliebige Vermehrbarkeit der Wirtschaftsgüter, um die es sich bei der Preisfestsetzung handelt. Wenn diese Bedingungen fehlen, hört die Gültigkeit des Kostengesetzes auf.

Außerdem sind bei dem Kostengesetze noch andere Schwierigkeiten vorhanden. Wenn man sagt, daß der Preis nach den Produktionskosten tendiert und wenn er durch diese Kosten ermessen werden soll, dann wird vorausgesetzt, daß diese Kosten eine bestimmbare Größe haben. Es ist zwar so, aber nur bis zu einem gewissen Grade. Es handelt sich dabei selbstverständlich nicht um die individuellen Unterschiede dieser Kosten, sondern man muß die Unterschiede in der Höhe dieser Kosten berücksichtigen, die durch verschiedene technische Fortschritte und Erfindungen hervorgerufen werden; und schon die klassische Schule (Carey) verstand unter den Produktionskosten nicht die Kosten der Produktion, sondern der Reproduktion. Die Hauptschwierigkeit besteht aber darin, daß der Begriff der Produktionskosten selbst nicht primär ist, sondern schon seinerseits wieder aus den Preiselementen der Rohstoffe und Hilfsmaterialien, aus dem Lohne, den Zinsen der Kapitalien, dem Unternehmergewinn etc. zusammnegesetzt ist. Anstatt der Produktionskosten muß man also alle diese Größen substituieren, die aber wieder aus ihren Produktionskosten abgeleitet werden müssen. Und so könnte man endlos vorgehen.

Wir wollen indes zu unserer Frage zurückkehren, die

lautet: welche Produktionskosten sind erforderlich, um das Wohnungsbedürfnis befriedigen zu können?

Die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses besteht in dauernder Benutzung der Wohnhäuser, und die Kosten dieser Benutzung sind regelmäßig gleich der minimalen üblichen Rentabilität jenes Kapitals, das die Herstellung und Aufrechterhaltung der Güter erfordert, die zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses dienen, also der Wohnhäuser. Das Wohnhaus, das zum Vermieten bestimmt ist, ist seinem Eigentümer ein Erwerbskapital, denn der Zinsertrag nach Abzug der Erhaltungs- und Amortisationskosten bildet das Einkommen des Hauseigentümers. Nach dem Kostengesetze ist also klar, daß die Höhe des Mietzinses dorthin zielen muß, daß nach Abzug der Aufrechterhaltungskosten (im weitesten Sinne des Wortes, also auch Steuer, Versicherung, Ausbesserungen etc. miteinbegriffen) und der Amortisationskosten noch ein dauernder Ertrag überbleibt, der der üblichen Verzinsung jenes Kapitals, das in diesem Hause investiert ist, gleichkommt. Diese Verzinsung ist etwas höher, als der übliche Prozentsatz der sicher angelegten Kapitalien, weil sie auch die Prämie für das Risiko enthält, welches aus der Möglichkeit einer bestimmten Anzahl unvermieteter Wohnungen hervorgeht. Die Höhe des Mietzinses (Z) ist also gleich der Summe der Aufrechterhaltungskosten (e), der Amortisationskosten (a) und der Investitionskosten (i), oder

$$Z = e + a + i.$$

Damit sind wir zu einer Formel gekommen, die zeigt, aus welchen Größen die Höhe des Mietzinses sich zusammensetzt und welche Faktoren dabei mitwirken.

Zuerst die Erhaltungskosten, die wieder aus den Verbesserungs-, Verwaltungs- und Versicherungskosten bestehen. Alle diese Kosten können fast immer mit einer festen Bruttoquote des Ertrages berechnet werden, wie es auch bei der Berechnung des Nettoertrages zu Steuerzwecken häufig geschieht. Selbstverständlich können individuelle und zeitliche Unterschiede vorkommen. In einem Jahre sind die Verbesserungskosten größer, in anderem wieder kleiner. Ein altes, schlecht gebautes Haus erfordert größere und öftere Verbesserungen

als ein neueres, besser gebautes, aber dafür war auch das ursprünglich investierte Baukapital niedriger. Nur bei den Steuern, die mit verschiedenen Zuschlägen ein wichtiger Posten sind, ist die Frage gewissermaßen strittig. Davon aber später.

Auch die Amortisationskosten können nicht als ein Element, das auf die Höhe des Mietzinses irgendwie unregelmäßig wirkte, angesehen werden. Die Amortisationsquote wird immer von den eigentlichen Baukosten abhängig sein, sie ist immer $a = \frac{x}{i}$, wenn i die Baukosten sind. In gleichem Verhältnis mit diesen wird sie also steigen oder sinken — selbstverständlich langsamer oder schneller, je nach der Güte und Dauerhaftigkeit des Baues — sie ist immer nur dessen größerer oder kleinerer Prozentbruchteil.

An dieser Stelle muß auf die Frage hingewiesen werden, ob und in welchem Ausmaße die Passiva, die am Hause haften, also dessen Verschuldung, resp. die Hypotheken-Zinslast, die Höhe des Mietzinses beeinflussen. Die Frage ist noch nicht ganz aufgeklärt, und manche halten wirklich die Zinsenlast für ein Element, das einen Einfluß auf den Mietzins ausübt und sehen in der Herabsetzung des Hypotheken-Zinssatzes resp. in einem leichteren Hypothekarkredit eine teilweise Lösung der Wohnungsfrage.[1])

Als eigentlicher und wichtigster Faktor bei der Bildung der Höhe des Mietzinses bleiben demnach die Investitionskosten übrig. Welche sind es und woraus bestehen diese Kosten?

Das Wohnhaus, das zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses dient, ist, wie der größte Teil der wirtschaftlichen Güter, ein Ergebnis von Mitwirkung der verschiedenen Produktionsfaktoren. Beteiligt sind einerseits der Mensch mit seiner Arbeit und seinem Kapital, andererseits die Natur. Die menschliche Arbeit und das Kapital sind in dem Bau selbst enthalten. Diese beiden Produktionsfaktoren haben einen gemeinsamen Charakter. Das Produktionsergebnis ihrer gegen-

[1]) So namentlich Eberstadt: Städtische Bodenfragen. Berlin 1894.

seitigen Mitwirkung, das errichtete Gebäude nämlich, ist ein frei vermehrbares Gut.

Abgesehen von dem Boden, auf dem das Haus steht, ist es klar, daß man mit Hilfe der menschlichen Arbeit und des flüssigen Kapitals die Wohnhäuser willkürlich vermehren kann. Die Wohnhäuser, solange man nur die Gebäude ohne zugehörige Grundstücke berücksichtigt, sind also frei vermehrbare wirtschaftliche Güter und deshalb gilt von ihnen das Kostengesetz. Ihr Preis wird immer durch die nötigen Produktionskosten bestimmt, also durch die nötigen Opfer an Arbeit und Kapital, die mit ihrer Errichtung und ihrem Ausbau verbunden sind. Bei gleichen Produktionskosten sollte auch der Preis dieser Gebäude gleich sein, ohne Unterschied ihres Standortes.

Es ist aber wohlbekannt, daß dem nicht so ist. Bei gleichen anderer Produktionsbedingung hat ein und dasselbe Haus in verschiedenen Stadtteilen trotzdem einen ganz verschiedenen Wert und auch die Höhe des Mietzinses für Zimmer gleicher Räumlichkeit und gleicher Einrichtung ist sehr verschieden. Was ist die Ursache davon?

Die Ursache bleibt bei näherer Untersuchung nicht geheim. Bei der bisherigen Betrachtung werden nur die Baukosten der Inädifikaten berücksichtigt. Diese Güter sind frei vermehrbar und von diesen gilt also das Kostenpreisgesetz. Aber die Wohnhäuser bestehen nicht nur aus diesen Inädifikaten. Jedes Objekt, das unter regelmäßigen Verhältnissen dauernd zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses dient, muß mit einem Grundstücke zusammenhängen, ausgenommen einige Ausnahmefälle, wie übertragbare Buden, Schiffe, Wagen etc. Das Grundstück, auf dem das Wohnungsgebäude steht, ist ein so notwendiger Bestandteil desselben, daß er vom zugehörigen Gebäude physisch untrennbar ist, und daß er auch rechtlich mit ihm für ein Ganzes angesehen wird, ja daß er seinen Hauptteil bildet („inaedificatio solo cedit").

Der Preis des Grundstückes ist also der zweite Teil der Produktionskosten eines Wohnhauses. Und da kommt inbezug auf diese Bestandteile ein ganz anderes Bild zum Vorschein, als bei den Baukosten im engeren Sinne des Wortes. Der Unternehmer, der zwei ganz gleiche Häuser baut unter Be-

nutzung der gleichen Menge von Arbeitskräften und derselben Menge des Baumaterials, baut doch nicht mit gleich hohen Kosten. Diese Kosten sind verschieden deswegen, weil der Wert der Baugrundstücke verschieden ist. Er ist ein anderer in der Stadt, ein anderer auf dem Lande, ein anderer im Zentrum der Stadt, ein anderer in einem entfernten vorstädtischen Bezirke. Diesen sehr verschiedenen Preis des Baugrundstückes, für den der Bauunternehmer das Grundstück gekauft hat, muß er in die Gesamtproduktionskosten des Hauses einbeziehen. Um diesen Unterschied in dem Grundstückspreise sind dann die Gesamtkosten höher oder niedriger, um diesen Unterschied ist auch der Hauspreis höher oder niedriger und der Mietzins desgleichen. Der Grundstückswert ist also jenes veränderliche steigende oder sinkende Element innerhalb der Investitionskosten, er ist für die ganze Höhe dieser Kosten maßgebend, infolgedessen auch für den Preis und die Höhe des Mietzinses.[1]) Man kann also die Anschauung nicht für richtig halten, welche die Lösung der Wohnungsfrage nur in einer Herabsetzung der Baukosten sieht.[2])

Diese Kosten sind sicher ein wichtiger Faktor, namentlich bei den neuen Häusern und Wohnungen, die mit einem besondern Komfort eingerichtet sind, aber doch sind sie nicht der entscheidende Faktor. Oft ist auch eine prachtvoll eingerichtete Wohnung in dem entfernten Vororte billiger als eine einfache Wohnung an einer der Hauptstraßen in dem Stadtzentrum. Entscheidend ist also doch nur der Wert des Bauplatzes.

Zu einem anderen Schlusse in dieser Frage kommen dagegen die, welche die Höhe des Mietzinses für das primäre, den Bodenwert für das sekundäre Element halten.[3]) Der Boden-

[1]) Derselben Ansicht auch: Hasse, Eberstadt, Weber, Cohn, Engl, Hugo etc. (s. Literatur).

[2]) Diese Anschauung vertritt namentlich A. Voigt, l. c. 220 ff., weiter „Die Bedeutung der Baukosten für die Wohnungspreise", Schr. d. V. f. Soz. Bd. 95, 339. Mit ihm stimmt bis zu einem gewissen Grade überein Philippovich in seinem Korreferat auf dem Kongreß des Ver. f. Soz. im Jahre 1901 (Schr. d. V. f. Soz. Bd. 98, 46, 52).

[3]) Vergl. Philippovich in seinem Korreferat (Schr. d. V. f. Soz. Bd. 98, 45), Schwarz (l. c. 75 ff.).

wert richtet sich nach diesen nach dem tatsächlichen oder zukünftigen Ertrage dieses Grundstückes, welcher nach dem üblichen Zinsfuße kapitalisiert wird. Der hohe Bodenwert ist also nicht die Ursache des hohen Mietzinses, sondern umgekehrt, der hohe Mietzins (auch wenn er erst in der Zukunft erreicht wird) ist die Ursache des hohen Bodenwertes. Die Höhe des Mietzinses richtet sich nach der Nachfrage der solventen Verbraucher, nach der beständigen Gewohnheit, welche Quote diese von ihrem Einkommen zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses anwenden. Bei dem steigenden Einkommen und bei der Steigerung dieser Quote steigt auch der Mietzins und deshalb auch der Wert der Grundstücke.[1])

Man kann nicht leugnen, daß diese Reflexion eine logische und einfache ist, aber bei näherer Betrachtung gibt es doch gewisse Zweifel über ihre Richtigkeit. Zuerst befriedigt uns nicht die Begründung der Höhe des Mietzinses durch die bloße konsumtive Fähigkeit und durch den Willen der Verbraucher, denn dann könnten auch die Preise der anderen Güter auf solche Weise ausgelegt werden. Die Höhe des Einkommens und namentlich der Wille und die Sitte, welchen Teil seines Einkommens jeder einzelne zur Befriedigung eines bestimmten Bedürfnisses anwenden will, sind viel zu elastische Größen, als daß sie eine feste Grundlage für die Auslegung einer so objektiven wirtschaftlichen Erscheinung, wie der Preis eine ist, abgeben könnten. Der größte Teil der Einwohnerschaft wendet eine bestimmte und manchmal sehr hohe Einkommensquote zur Deckung des Mietzinses nicht freiwillig auf, sondern weil er es, aus welchen Gründen immer, tun muß.

Außerdem zeigt selbst die Erfahrung nicht einmal, daß der Bodenwert sich immer nur nach seinem Ertrag richtet. Denken wir uns z. B. zwei Grundstücke von gleicher Größe und Konfiguration, die nebeneinander stehen, von denen das erste infolge der Zonenbauordnung mit einem vierstöckigen Hause, das zweite dagegen nur mit einem einstöckigen Familienhause bebaut werden kann. Solche Bestimmungen drücken

[1]) A. Voigt (l. c. 358) behauptet sogar, daß die Höhe des Bodenwertes von der Höhe der Baukosten abhängig ist.

sicher den Wert des zweiten Grundstückes herab, aber nicht in einem solchen Maße, daß er sinken müßte im Verhältnis zu seiner verminderten Ertragsfähigkeit. Es ist bekannt, daß die Grundstücke, auf denen die Einfamilienhäuser, vielleicht noch mit Gärten versehen, in der Mitte der Stadt stehen, einen verhältnismäßig sehr hohen Wert haben oder in der Zukunft sicher haben werden, weil eben hier die Verwendungsmöglichkeit für die Zukunft größer ist als solcher Grundstücke, die jetzt schon mit mehrstöckigen Häusern bebaut sind.

Welche Umstände sind es dann, die einen Einfluß auf den Wert der Baugrundstücke in den Großstädten und dadurch auch auf den Preis des Hauses und die Höhe des Mietzinses haben? Welches ist die Ursache eines hohen oder niedrigen Grundwertes?

Es ist das die örtliche Lage der städtischen Grundstücke, von der der Grundstückswert abhängig ist. Eine Illustration bieten die fabelhaften Grundstückspreise auf den Pariser inneren Boulevards, in der Berliner Friedrichstraße und Leipzigerstraße oder Wiener Kärnthnerstraße. Ein sehr lehrreiches und interessantes Beispiel von der Wertentwicklung des städtischen Bodens gibt Schwarz in seinen Wiener Bodenuntersuchungen (Die Entwicklung der städt. Grundrente in Wien, Schr. d. Ver. f. Soz. Bd. 94). Danach kosteten in der Kärnthnerstraße im Jahre 1850 500 qm 140000 Gulden; der Wert stieg 1892/93 auf 230000 fl., 1895 auf 280000 fl., 1896 auf 350000 fl. und 1899 auf 425000 fl., was einen Wertzuwachs von 285000 fl. in den Jahren von 1860 bis 1899 bedeutet.

Ein anderes Beispiel, das sich auf die Berliner Verhältnisse bezieht, führt v. Nostitz in Conrads Handwörterbuch d. Stw., Art. „Wertzuwachssteuer“ an:

Steigerung des Bodenpreises in Mk. per 1 qm in Berlin:

	1881	1888	1910
Leipzigerstraße	340	800	2250
Lindensüdseite	480	1800	2250
Friedrichstraße:			
a) Nähe Bahnhof Friedrichstraße	240	480	2250
b) am Belle Alliance-Platz	110	480	1270

Diese starke Preissteigerung der großstädtischen Grundstücke treibt dann auch die Preise der Häuser, die hier aufgebaut werden, in eine schwindelhafte Höhe, sodaß gegenüber dieser Höhe die eigentlichen Baukosten manchmal in den Hintergrund treten. Anders dort, wo sich die Grundstückspreise noch auf einem niedrigen Niveau aufrechterhalten haben, wie in den entlegenen Stadtteilen an der Stadtperipherie etc. Dort sind die Baukosten wirklich noch ein wichtiges Element für den Hauspreis und die Höhe des Mietzinses und für beide vielleicht ausschlaggebend.

Durch eine empirisch festgestellte Tatsache jedoch, daß der Wert der Grundstücke nach der örtlichen Lage steigt oder sinkt und daß diese Steigerung desto schneller vor sich geht, je näher die Grundstücke dem Zentrum der Stadt und deren frequentesten Teilen liegen, ist vom Standtpunkte der Theorie aus noch nicht viel erklärt. Diese muß nach der Ursache dieser Tatsachen fragen: Warum der Bodenwert nach der Stadtmitte zu steigt? Und damit kommen wir zu dem Problem der Grundrente.

Es ist nicht die Aufgabe dieser Untersuchung, das ganze Rentenproblem zu behandeln, um dessen theoretische Einteilung und Abgrenzung vom Standpunkte des allgemeinen Begriffes des sog. Extraeinkommens aus, Schäffle [1]) das Hauptverdienst hat. Es genügt hier den Zusammenhang des Rentenproblems mit der Preisfrage der städtischen Baugrundstücke zu konstatieren, bezw. die Unterschiede festzustellen, die die städtische Grundrente im Vergleich mit der landwirtschaftlichen Rente überhaupt aufweist.

Die Preissteigerung der städtischen Grundstücke und die Entstehung der städtischen Grundrente hängen so eng miteinander zusammen, daß bei der Lösung der Frage des steigenden Preises der städtischen Grundstücke die nähere Behandlung des städtischen Grundrentenproblems als eine Notwendigkeit erscheint.

Welche sind die gemeinsamen Merkmale, die die städtische Grundrente mit anderen Kategorien der Vorzugsrente und

[1]) Schäffle: Die nationalökonomische Theorie der ausschließenden Absatzverhältnisse. Tübingen 1867.

namentlich der landwirtschaftlichen Bodenrente hat und wodurch unterscheidet sie sich von diesen?

Die gemeinsamen Merkmale aller Extraeinkommen, zu denen auch die städtische Grundrente gehört, sind folgende:

Jede Vorzugsrente hat einen Monopolcharakter in sich, also eine Ausscheidung oder wenigstens Beschränkung der freien Konkurrenz und eine ausschließliche Ausnützung nach einer bestimmten Richtung und in einem bestimmten Gebiete. Das Monopol ist die Grundlage der Entstehung eines Extraeinkommens. Dieses Monopol kann rechtlicher Natur oder ein tatsächliches sein. Die Vorzugsrente auf Grund des Rechtsmonopols finden wir entweder zugunsten des Staates bei den verschiedenen Finanzmonopolen, oder zugunsten einer Privatunternehmung aus Gerechtigkeitsmotiven und im gemeinnützigen Interesse zum Zwecke der Anregung des Unternehmungsgeistes und des technischen Fortschrittes. Hierher gehört das Autorenrecht, wie im Gebiete des sog. Geisteseigentums, so auch im Gebiete der gewerblichen und industriellen Produktion (Patente, Muster- und Markenschutz), das Firmenrecht, das Konzessionsrecht etc.

Überall da beruht die Außschließlichkeit in dem rechtlichen Schutze gegenüber der freien Konkurrenz. Wenn ein solcher Schutz nicht da wäre, gäbe es auch keine Vorzugsrente, die erst durch diesen Schutz sichergestellt wird.

Anders ist die Sache bei dem Extraeinkommen, das seinen Ursprung in einem tatsächlichen Monopol hat. Hier ist nicht die Rechtsnorm der Grund der Ausschließlichkeit, sondern die Wirklichkeit, die von den Rechtsnormen unabhängig ist. Aber auch hier muß man zwei Fälle unterscheiden. Entweder beruht das tatsächliche Monopol auf dem künstlichen Grund, der absichtlich durch die menschliche Tätigkeit herbeigeführt worden ist, oder sein Entstehungsgrund ist ein natürlicher, von allem menschlichen Wollen und Streben unabhängig. Eine typische Erscheinung der ersten Kategorie sind die Kartelle. Das Monopolelement beruht hier in der gegenseitigen Vereinbarung der Teilnehmenden. Sobald diese Vereinbarung aufhört zu existieren, beginnt von neuem die freie Konkurrenz, die die künstlich erhöhten Preise herabdrückt oder das Angebot in den

betreffenden Produkten vermehrt, und die Vorzugsrente verschwindet.

Die eigentliche Bedeutung der Vorzugsrente besteht aber darin, daß ihr Ursprung nicht künstlichen, sondern natürlichen Wesens ist, daß die Verhältnisse, die sie bedingen, nicht ein Resultat menschlicher Strebungen und Tätigkeiten sind, sondern in natürlichen Eigenschaften und Wirklichkeiten, sei es personeller oder materieller Natur, bestehen.

Solche natürlichen Personaleigenschaften, die eine Vorzugsrente begründen, sind z. B. die eines Opernsängers oder die eines berühmten Virtuosen oder eines genialen Technikers, der durch seine Erfindungen berühmt geworden ist, oder eines Finanzmannes etc.

Selbstverständlich sind nicht nur personelle Eigenschaften die Ursachen des Extraeinkommens. Auch manche materiellen Tatsachen haben den Charakter eines faktischen Monopols und sind deshalb die Quellen der Vorzugsrente. Hierher gehören die Fabriken, die in Gegenden mit speziell günstigen Produktionsbedingungen (billige Arbeitskräfte, Wasserkraft, gute Rohmaterialien etc.) errichtet werden. Denn eben solche Vorteile sind die Ursachen der sogenannten örtlichen Arbeitsteilung Man braucht nur auf die Textilindustrie in den Gebirgsgegenden, die reich an Wasserkräften sind, hinzuweisen, auf die blühende Eisenindustrie in den Bezirken des Kohlenbergbaues etc. Ähnlich werden auch vorteilhafte Absatzbedingungen zu einer Rentenquelle. Selbstverständlich ist möglich eine größere Konkurrenz solcher Unternehmungen, die eine vorteilhafte Kommunikation haben, die an einem schiffbaren Flusse oder an einer Eisenbahn liegen, als der, die von Verkehrsmitteln mehr oder weniger entfernt liegen. Auch ist die Garantie eines bestimmten Absatzgebietes wichtig, welches manchmal für die Unternehmung eine Lebensfrage ist. Das tritt am besten bei einer Handelsunternehmung vor Augen. Die Handelsfirma, die oft einen großen Vermögenswert repräsentiert, ist manchmal nicht anders als durch eine große Summe sicherer und ständiger Kundschaften existenzfähig. Deswegen ist die örtliche Lage der Handelsunternehmungen in den Großstädten so wichtig, wo es manchmal entscheidend wirkt, in welchem

Stadtviertel, in welcher Straße, auf welcher Seite dieser Straße, ja sogar in welchem Hause die Unternehmungen sich befinden. Und ähnliches gilt auch von den Restaurationen, Cafés, Hôtels, Theatern etc.

Hier finden wir also die Vorzugsrente, die wesentlich mit der örtlichen Lage der Unternehmung zusammenhängt und damit kommen wir zu jener Rentenquelle, die ihren Ursprung in Grund und Boden hat und die unter dem Namen der Grundrente bekannt ist.

Es soll hier nicht die ganze dogmatisch-historische Entwicklung der Theorie dieses sehr wichtigen Einkommens verfolgt werden, obzwar diese Entwicklung ein sehr interessantes Bild bietet, interessant durch die verschiedenen Phasen des Erkenntnisprozesses, den die Theorie der Grundrente, von den nebeligen Anschauungen der Physiokraten, angefangen bei Smith, den späteren Forschungen der Anderson, Thünen, Schäffle, Malthus und Ricardo, und dann wieder den Angriffen Carey's und des Sozialismus bis zu unserer Zeit durchgemacht hat. Eine reiche Literatur bietet darüber eingehende Auskunft.

Hier sei nur eine besondere Kategorie der Grundrente, die städtische Grundrente, erwähnt. Ihr Ursprung und die Art, durch welche sie zum Vorschein kommt, sind bekannt. Die wirtschaftliche und kulturelle Entwicklung der Gesellschaft bedingt das Wohnen in dauernden und festen Wohnsitzen. Zerstreute Siedelungen kommen bei der landwirtschaftlichen Bevölkerung vor, namentlich dort, wo infolge der besonderen (klimatischen, orographischen etc.) Verhältnisse die Besiedlung schon von vornherein so vorgenommen wurde, daß jedes Gutshaus im Zentrum der Grundstücke sich befinde, die zu ihm gehören und die dem Bauer einen anständigen Lebensunterhalt gewährleisten. Manchmal finden wir aber auch bei der Landbevölkerung eine konzentrierte Ansiedlung, bei welcher die Wohnungen der einzelnen nicht zerstreut, sondern auf einen kleinen Raum zusammengedrängt sind, so daß sie ein Dorf bilden, um welches dann das Ackerland, das Weideland und die Wälder herumliegen. Bei einer ländlichen Bevölkerung ist zwar diese konzentrierte Ansiedlung keine wirtschaftliche Not-

wendigkeit, sie hat sogar gewisse wirtschaftliche Nachteile in sich, wie Zersplitterung der Grundstücke, die Notwendigkeit vieler Wege und Grenzen und deshalb Verminderung des Ackers, Zeitverlust wegen der größeren Entfernung der Felder vom Hofe, erhöhte Produktionskosten bei dem kostspieligen Transporte etc. Und doch werden alle diese ungünstigen Momente andererseits wieder durch Vorzüge aufgewogen, so daß auch bei der landwirtschaftlichen Bevölkerung eine konzentrierte Ansiedlung in den meisten Ländern vorherrscht. Es sind das Vorzüge sozialer und kultureller Natur.

Die konzentrierte Siedlung ermöglicht viel mehr als die zerstreute eine bessere und leichtere Befriedigung der Kulturbedürfnisse. Das gilt bezüglich der elementaren Schulerziehung, dem gemeinschaftlichen Gottesdienste, dem Gesellschaftsverkehr, der Assoziation zu verschiedenen Zwecken, der schnellen Nachrichtenvermittlung, der Sanitäts- und Feuerorganisation etc.

Wenn die Vorzüge der konzentrierten Siedlung schon für die ländliche Bevölkerung so groß sind, kann man sich die anderen Bevölkerungsklassen, die ihren Unterhalt vor allem in der industriellen Produktion und dem Handel finden, fast gar nicht anders denken, als daß ihre Wohnstätten räumlich konzentriert sind. Bei diesen Klassen gehört das Kollektivwohnen schon zu den eigentlichen Grundbedingungen ihres wirtschaftlichen Lebens.

Und je weiter sich die Arbeitsteilung entwickelt und fortschreitet, je mannigfaltiger das Wirtschafts- und Sozialleben ist, eine desto größere Bedeutung hat auch das konzentrierte Wohnen der Bevölkerung, desto öfter kommt es vor und desto intensiver ist es. Und eine solche intensive Form des konzentrierten Wohnens bildet eben den Unterschied zwischen dem Dorfe und der Stadt.

Selbstverständlich muß man die Städte ihrer Größe nach unterscheiden. Es gibt Städte, die einen ländlichen Charakter tragen, wo die landwirtschaftliche Bevölkerung noch stark vertreten ist, und die sich nicht viel von einem größeren Dorfe unterscheiden. Je größer aber die Stadt, je mehr die Zahl der Einwohner auf verhältnismäßig kleinem Raume konzentriert ist, desto mehr tritt der städtische Charakter hervor. Deshalb

unterscheidet man wieder kleine, mittlere und große Städte. Und eben in den Großstädten treten alle die städtischen Merkmale der Bevölkerungskonzentration am deutlichsten hervor und diese wollen wir vor allem näher betrachten.

Die Einteilung der Städte geschieht nach der Zahl ihrer Einwohnerschaft, so zählen wir zu den Großstädten regelmäßig solche Städte, die mindestens 100000 Einwohner haben, obzwar die Zahl nur ein äußeres Merkmal ist, welches der Stadt keinen großstädtischen Charakter zu geben braucht. Es gibt Städte mit mehr als 100000 Einwohnern, die noch keinen großstädtischen Charakter tragen und andere wieder mit einer weit geringeren Einwohnerzahl, die wirklich alle wesentlichen Merkmale einer Großstadt in sich vereinigen. Solche Unterscheidungsmerkmale sind namentlich: Ausgangspunkt der wichtigeren Kommunikationsmittel, also der Eisenbahnen, der Landstraßen und Wasserstraßen, die Konzentrierung verschiedener Arten der großstädtischen Industrie und des Großhandels, die Residenz der Zentralämter des Reiches oder des Landes, höhere Bildungs-, wissenschaftliche und künstlerische Anstalten, regelmäßig auch die Residenz des Landesfürsten etc.

Alle diese Tatsachen haben für die Bevölkerung des ganzen übrigen Landes eine besondere Anziehungskraft, sodaß die Population der Großstädte nicht nur natürlich, d. h. durch Überwiegen der Geburtenzahlen über die Sterblichkeitsziffern, wächst, sondern auch künstlich, nämlich durch Zuwanderung. Das Wohnen in den Großstädten hat gegenüber dem ländlichen Leben einige wenigstens scheinbare Vorzüge. Die Lebensbedingungen scheinen in der Stadt günstigere und vorteilhaftere zu sein: nominell, manchmal auch wirklich (höhere Löhne, leichtere Arbeitsart, bessere Lebensweise, leichtere Zugänglichkeit zu kulturellen und Unterhaltungsgenüssen etc.). Die Kehrseite dieser manchmal trügerischen Vorzüge wird regelmäßig nicht beachtet: die höheren Nahrungsmittelpreise, ein höherer Mietzins, die ungünstigen hygienischen Verhältnisse, die häufige Arbeitslosigkeit, die verschiedenen Sittengefahren (Verbrechen, Prostitution) u. a. m. Zum großen Teil kann man den ununterbrochenen und dauernden Zuzug der ländlichen Einwohnerschaft in die Großstädte durch die Außerachtlassung der Schattenseiten

eines dauerndes Stadtaufenthaltes erklären. Eine solche „Landflucht“ ist naturgemäß sehr schädlich, und tritt namentlich als Rückgang der ländlichen Bevölkerung und demzufolge als Mangel an ländlichen Arbeitskräften etc. in Erscheinung.

Diese Entwicklung der Großstädte ist, wie von der etnographischen und kulturellen, so auch von der sozialen Seite für die Neuzeit sehr interessant. Selbstverständlich kannten schon das Altertum und das Mittelalter die Großstädte. Diese hatten aber damals einen ganz andern Charakter, als die heutigen.[1]) In dem Altertum war ihre Hauptunterlage zuerst eine politische, sie waren die Residenz der Regierung und der Macht. In jedem Reiche bestand nur eine Großstadt, die gleichbedeutend mit der Hauptstadt (urbs) war; neben dieser erreichten die anderen Städte nur selten eine größere Zahl von Einwohnerschaft und waren deshalb nicht so wichtig. Die Hauptstadt wurde zum Zentrum des ganzen staatlichen und politischen Lebens und ihre Einwohnerschaft lebte manchmal auf Kosten der ganzen Bevölkerung des übrigen Landes.

Das Mittelalter war der Entwicklung der Städte besonders günstig, selbstverständlich nicht der Großstädte im heutigen Sinne des Wortes, sondern mehr der mittelgroßen Städte. Das hängt zusammen mit der damaligen geschlossenen Stadtwirtschaft, die Bücher so plastisch dargestellt hat. Im Mittelalter wich die politische Bedeutung der Städte vor der wirtschaftlichen größtenteils zurück. Die Stadt mit ihrer nächsten Umgebung bildete ein handelswirtschaftliches Ganzes und die berühmten Städtemärkte waren Plätze, wo sich das volkswirtschaftliche Leben der gesamten Umgebung konzentrierte. Dadurch erklärt sich die große Zahl der Kleinstädte im Mittelalter, die voneinander verhältnismäßig wenig entfernt waren. Dagegen waren die wirklichen Großstädte, deren es nur sehr wenige gab, politischen Ursprungs oder bedingt durch Zentralisation der Vermittlung im überseeischen Handel (deutsche Reichsstädte, republikanische Städte in Italien).

Eine mächtige Umgestaltung in der Entwicklung der Städte,

---

[1]) Vergl. Bücher: Die Großstädte in Gegenwart und Vergangenheit in „Die Großstadt“, Sammlung Dresden, 1903.

die sich in fast allen Staaten bemerkbar machte, kann man während des 18. und namentlich 19. Jahrhunderts verfolgen. Diese Umgestaltung besteht in einem rapiden und fast voreiligen Anwachsen der Städte zu ungunsten ländlicher Distrikte.

Bernstein führt für London (l. c., 632) folgende Ziffern an:

Jahr	Einwohner	Zuwachs %	Häuser	Zuwachs %
1871	3267000		452213	
1881	3834000	17,36	526145	16,35
1891	4232000	10,38	587002	11,57
1896	4443000	4,75	596030	1,54

Paris zählte nach Raffalovich (l. c.) Einwohner:

1840:	1856:	1861:	1881:
600000	1174000	1700000	2240000

Nach Lehr (Art. „Wohnungsfrage“ in Conrads Handwörterbuch) weisen die europäischen Weltgroßstädte nachstehende Bevölkerungsziffern auf:

Jahr	London	Paris	Berlin	Wien
1801	959000	714000	173000	231000
1851	2362000	1171000	425000	476000
1875	3445000	1989000	967000	677000
1886	4130000	2345000	1315000	726000
1891	4211000	2448000	1666000	1365000

Nach den letzten Volkszählungen haben sich die Zahlen folgendermaßen geändert:

London (1909)	Paris (1909)	Berlin (1910)	Wien (1910)
7537196	3822731	3702962	2030834

Weiter zählen Einwohner:

Jahr	Petersburg	Moskau	Konstantinopel	Neapel	Manchester
1895	210000	300000	500000	380000	84000
1900	1067000	1036000	943000	564000	544000
1909	1454700	1459000	1106000	563000	655000

Nach dem Stat. Jahrbuche für das Deutsche Reich (1913) wohnten:

	in den Großstädten über 100000 Einwohner:	in Gemeinden mit weniger als 2000 Einwohnern:
1882	3327434	26318418
1895	7030530	25972801
1910	13823348	25954587

Nach Bücher (Die volksw. Aufgaben der mod. Stadtgemeinde) waren in Deutschland Städte mit mehr als 100000 Einwohnern:

1850 = 5, 1875 = 12, 1895 = 28.

Der prozentuelle Zuwachs von Häusern und Bevölkerung vom Jahre 1890 bis 1900 in den österr. Großstädten machte aus (Österr. Statistik, LXV, 3):

	Wien	Linz	Graz	Triest	Reichenberg	Pilsen	Brünn	Krakau
Häuser	13,00	18,97	15,65	15,22	18,05	21,63	14,31	26,80
Einwohn.	22,74	27,92	23,21	14,00	18,34	35,56	13,76	22,43

Auf ein Haus kamen Einwohner:

	Wien	Linz	Graz	Triest	Reichenberg	Pilsen	Brünn	Krakau
1890	47	23	24	22	18	25	35	44
1900	52	26	26	37	18	29	37	45

Die Ursachen dieses ungewöhnlichen Anwachsens der Großstädte sind verschieden, hauptsächlich sind es aber die wirtschaftlichen und sozialen Motive. Es ist das in erster Linie die Konzentrationstendenz der Großindustrie, die natürlich in Städte und Orte zielt, wo besonders günstige Produktionsbedingungen gegeben sind. Beispiele liefern manche Ortschaften, die in einigen Jahren aus ganz kleinen Gemeinden sich zu Industriestädten ausgewachsen haben (Mährisch-Ostrau). Ein anderer Grund ist gewiß die Verästung und Verbilligung der Verkehrsmittel, die eine weit größere Bewegung der breiten Bevölkerungsschichten zur Folge haben als in den früheren Zeiten. In kurzer Zeit und verhältnismäßig billig kann man heute große Entfernungen überwinden und so willkürlich auch nur vorübergehend den Ort und die Art seiner Beschäftigung wechseln. Selbstverständlich muß man auch die Freizügigkeit und alle jene schon erwähnten Momente in Betracht ziehen, die die ländliche Bevölkerung in die Städte lockt. Dieses Anwachsen der Großstädte ist eine neuzeitliche gesellschaftliche Erscheinung, mit der man rechnen muß, und der man durch irgendwelche künstlichen Mittel und Maßregeln kaum entgegenwirken kann.

Zu ihrer heutigen Schattierung sind die Großstädte für das wirtschaftliche, kulturelle und politische Leben jedes Volkes und Staates von ganz besonderer Wichtigkeit. Sie sind der Mittelpunkt politischer Macht, der Kultur, der Lite-

ratur und der Kunst, der Wohnsitz der wichtigen Zweige der wirtschaftlichen Unternehmungen, der Mittelpunkt der technischen Fortschritte usw.

Es wurde gesagt, daß das wesentliche Merkmal der Großstädte die Siedelung einer beträchtlichen Bevölkerungszahl auf einem beschränkten Bodenraum ist. Diese Beschränktheit muß man jedoch relativ annehmen, denn viele Weltstädte umfassen eine sehr große Bodenfläche. Aber immer weist die Zahl der Einwohner auf dem städtischen Gebiete im Verhältnis zu dem ganzen übrigen Lande eine so augenfällige Verdichtung auf, daß sie für eine charakteristische Erscheinung gehalten werden muß. Und je größer die Stadt, desto höher die relative Dichtheit.

Je mehr Einwohner es gibt, eine desto größere Bodenfläche ist zum Wohnen notwendig. In der Stadt ist aber die gegebene Fläche beschränkt. Außerdem entfällt ein beträchtlicher Teil auf Straßen, Plätze, öffentliche Gebäude usw. Dadurch wird die städtische Bodenfläche, die für private Wohnzwecke bestimmt ist, noch sehr verringert. Infolgedessen übersteigt die Bodennachfrage regelmäsig beträchtlich das Angebot d. h. der Bedarf ist immer größer, als die bereitgestellte Deckung.

Den städtischen Bodenvorrat kann man auf zweierlei Art vermehren: Die erste besteht in einer intensiveren Ausnützung der für Wohnungszwecke verfügbaren Bodenfläche. Diese Ausnützung geschieht entweder nach der Tiefe und Höhe oder in die Räumlichkeit. Deshalb findet man so oft in den Großstädten mehrstöckige Häuser mit Keller- und Dachwohnungen und engen Höfen.

Einer solchen Bodenausnutzung stehen jedoch häufig faktische und rechtliche Hindernisse im Wege.

Eine andere Art, wie die städtische Bodenfläche zu Wohnzwecken vermehrt werden kann, ist einfach die, daß man auf den Grundstücken der Stadtperipherie baut, die bisher nicht bebaut waren. Das geschieht auch tatsächlich und darin besteht eben das stete und fortschreitende Anwachsen der Großstädte, die Entstehung neuer Straßen und Viertel darin, was man unaufhörlich beobachten kann.

Aber doch wäre es ein Irrtum, mit Rücksicht auf diese Möglichkeit der stetigen Vermehrung des städtischen Bodens, diesen für ein frei vermehrbares Gut zu halten und seinen Monopolcharakter deshalb leugnen zu wollen. Denn die erhöhte Möglichkeit der Befriedigung des Wohnbedürfnisses durch die Vergrößerung der Stadtperipherie ist von einer sehr bedeutsamen Erscheinung begleitet. Diese weitere Befriedigung des Wohnbedürfnisses erfolgt nicht so vollkommen wie in der inneren Stadt, und je weiter die Peripherie der Stadt sich vergrößert, desto verhältnismäßig weniger genügen die hier aufgebauten Häuser ihrem Zwecke. Diese verhältnismäßig niedrige Vollkommenheit beruht nämlich auf der Entfernung dieser Wohnungen von dem Stadtzentrum. Richtig führt Philippovich in seinem Korreferat auf dem Kongresse des Vereins für die Sozialpolitik 1901 aus, daß die Grundstücke an der äußern Peripherie der Stadt aus vielen Gründen, was die Tauglichkeit der Wohnungsbedürfnisbefriedigung anbelangt, nicht mit denen in der inneren Stadt konkurrieren können.

Je näher also ein Wohnhaus dem Zentrum einer Großstadt sich befindet, desto größere Vorzüge bietet das Wohnen darin. Es gibt zwar auch Ausnahmen, daß jemand das Wohnen in den entfernten Stadtteilen bevorzugt, der größte Teil der Einwohnerschaft aber ist schon durch seinen Lebensberuf, äußere Verhältnisse, Mangel an Zeit usw. gezwungen, seine Wohnungen eben in den Zentren des großstädtischen Lebens oder in deren unmittelbarer Nähe aufzusuchen. Das betrifft hauptsächlich auch die Handels- und Gewerbelokalitäten (Läden, Restaurationen, Cafés, Banken, Bureaus usw.), durch welche dann die eigentlichen Wohnungen verdrängt werden.

Wir wollen aber jetzt zu der städtischen Grundrente zurückkehren und betrachten, wie sie entsteht und wie sie steigt. An der entferntesten Peripherie einer Großstadt ist die Rente noch nicht vorhanden. Die Grundstücke haben hier noch ihren ursprünglichen Wert eines Ackerbodens, und wird auf solchen Grundstücken ein Haus errichtet, so finden dessen Baukosten regelmäßig in seiner Rentabilität volle Deckung. Aber die Einwohnerschaft der Stadt wächst,

die Nachfrage nach neuen Wohnungen steigt, die Stadt erweitert sich durch neue Bauten. Das Haus, das früher an der äußeren Peripherie der Stadt stand, rückt weiter einwärts, denn nach ihm sind schon wieder neue Bauten errichtet und Straßen gelegt worden. Es entsteht eine neue Stadtperipherie und der Baugrund des erwähnten Hauses ist dadurch in eine vorteilhaftere, günstigere Zone verschoben. Der Wohnwert dieses Hauses ist also größer und deshalb steigt auch der Mietzins. Diese Steigerung geschieht nicht plötzlich, vielleicht hält sie sich auch einige Zeit je nach den individuellen Verhältnissen des Eigentümers und der Mieter zurück. Aber in einem bestimmten Augenblicke, namentlich beim Besitzwechsel, sei es durch Kauf oder Erbgang, tritt sie doch zutage, denn es ist fast undenkbar, daß der Mietzins in einem Hause ein niedrigerer wäre, als der in allen übrigen Häusern. Namentlich die Neubauten, bei denen die zukünftige Grundrente schon in dem Grundstückspreise regelmäßig von vornherein bezahlt werden muß, sind einer solchen möglichst baldigen Anpassung an die höheren Mietpreise behilflich. Und diese Steigerung der städtischen Grundrente geht langsam aber stetig vor sich. Durch jede Stadterweiterung steigt die städtische Grundrente, so daß man sich nach dem Muster Thünen's um die Mitte der Stadt konzentrische Kreise mit einer steigenden Rente vorstellen kann.

Dazu kommen noch andere, äußere Umstände hinzu. Die Umgebung der Stadt, die ursprünglich nicht reguliert gewesen ist, wird nach und nach dem Stadtbilde angepaßt. Das Haus, das früher vielleicht zwischen Feldern allein stand, und dem es an jedem ordentlichen Zugang, jeder Kanalisation, jeder Wasserleitung usw. mangelte, wird langsam von anderen Häusern umgrenzt. Es entstehen gepflasterte Straßen und Marktplätze, Fußsteige werden errichtet, Wasserleitung eingeführt usw. Es entstehen neue Verkehrsmittel, Omnibusverbindungen, Straßen- und Stadtbahnen. — Das entfernte Stadtviertel nähert sich dadurch den inneren Teilen der Stadt.

Aber es kann, obzwar sehr selten, auch der umgekehrte Vorgang sich ereignen. Aus verschiedenen Gründen, klimatischen, hygienischen, kulturellen, politischen, kann eine Stag-

nation des Einwohnerschaftszuwachses oder sogar dessen Rückgang eintreten — und die städtische Grundrente sinkt dann oder verschwindet überhaupt, gerade so wie sie ein andermal entstand und stieg. Der Verfall und der heutige Stand vieler im Altertum und Mittelalter blühenden Städte beweist dies zur Genüge.

Selbstverständlich entsteht die städtische Grundrente nicht nur an der Peripherie der Stadt, sondern auch in alten Stadtteilen. Hier hat die hundertjährige Entwicklung schon längst eine städtische Grundrente ausgebildet und sie wird durch viele Besitzwechsel zumeist schon getilgt. Aber auch hier kann sie aus außerordentlichen Gründen manchmal auf einmal steigen und den Boden- und Hauswert erhöhen, z B. durch Verbreiterung einer engen Straße und durch Zutritt von mehr Luft und Licht, durch das Niederreißen schlechter Nachbarhäuser, die durch ihr Äußeres einen ungünstigen Eindruck verursacht haben, durch Eröffnung einer schönen Aussicht, durch Errichtung einer Parkanlage usw.

Wir wollen jetzt die Frage beantworten, was die städtische Grundrente mit anderen Vorzugsrenten gemeinsam hat und wodurch sie sich von diesen unterscheidet.

Das gemeinsame Merkmal der städtischen Grundrente mit den anderen Rentenkategorien ist gewiß ihr Monopolcharakter. Die Unvermehrbarkeit des städtischen Bodens sind die Quellen des faktischen Monopols für die Eigentümer der ersteren.

Anders aber unterscheidet sich die städtische Grundrente von den anderen Rentenarten, namentlich von der landwirtschaftlichen. Indem die landwirtschaftliche Grundrente zu ihrer Entstehung einen einheitlichen Preis der ländlichen Produkte, aber eine verschiedene Höhe der Produktionskosten voraussetzt, finden wir im Gegenteil bei der städtischen Grundrente, daß die Produktionskosten (im engeren Sinne des Wortes) der städtischen Häuser fast dieselben, die Mietspreise dagegen verschieden sind. Bei der ländlichen Grundrente ist also der Preis ein fester Faktor und die Kosten ein wechselnder: die Höhe der Rente besteht eben in der Steigerung oder Minderung dieser Kosten; dagegen sind bei der städtischen Grundrente die Kosten der feste Faktor und der Preis ein wechselnder:

die Höhe der Rente hängt von der Steigerung oder Minderung dieses Preises ab. Indem weiter bei der landwirtschaftlichen Grundrente die Hauptbedeutung in den verschiedenen Graden der Fruchtbarkeit des Bodens liegt, also in seinen physikalischen und chemischen Eigenschaften und den Naturkräften, die in diesem enthalten sind, ist im Gegenteil bei der städtischen Grundrente ausschließlich und nur die Lage des Grundstückes von Bedeutung. Die Frage der Fruchtbarkeit des Bodens, wie selbstverständlich, spielt hier keine Rolle.

Betrachten wir nun den Kern der ganzen Frage, nämlich worauf der hohe Mietszins in den Großstädten zurückzuführen ist. Es wurde schon gesagt, daß die Ursache in dem hohen Werte der städtischen Grundstücke besteht. Dieser hohe Wert geht wieder hervor aus der großen Nützlichkeit und gleichzeitigen Seltenheit, wie auch aus der Unvermehrbarkeit dieses Grundstückes.

Die Nützlichkeit der städtischen Grundstücke ist klar bestimmbar: sie steigt eben nach deren vorteilhafterer oder weniger vorteilhaften Lage. Wohlbekannt ist die große Nützlichkeit der Bodenfläche auf dem Markte oder in der Hauptstraße für den Kaufmann. Oft werden auch die bloßen Mauern und leeren Wände zu Reklamezwecke für einen hohen Mietszins vermietet. Namentlich für den Kleinkaufmann ist die örtliche Lage seines Geschäftes oft für seinen wirtschaftlichen Erfolg entscheidend, und eine Verlegung des Ladens, manchmal auch nur in eine der Nachbarstraßen, kann ihm einen großen Vermögensschaden herbeiführen. Dasselbe gilt auch von den Restaurationen, Cafés, Banken, Advokatenbureaus usw. Aber auch für die Wohnräume ist die örtliche Lage und die Entfernung wichtig, ähnlich wie auch die vertikale Lage. Eine Wohnung im ersten Stockwerke ist viel nützlicher und deshalb auch teurer als die im zweiten, die im zweiten nützlicher und deshalb teurer als die im dritten usw. Diese höhere Nützlichkeit geht hervor aus der größeren Bequemlichkeit, Zugänglichkeit, Anwendungsmöglichkeit und Zweckmäßigkeit einer solchen Wohnung. Und dasselbe gilt selbstverständlich in noch höherem Maße auch von der Verschiedenheit der horizontalen Lage der Wohnungen.

Ein zweites Wertelement neben der Nützlichkeit ist die Seltenheit. Diese besteht in ihrer relativen Unvermehrbarkeit. Güter, wenn sie auch nützlich, ja wenn sie unbedingt nötig, dagegen aber beliebig vermehrbar sind, erreichen nie den Wert der unvermehrbaren Güter. Ja den sogen. freien Gütern, deren hohe Nützlichkeit eine unzweifelhafte ist, mangelt es oft vollkommen an Wert, weil eben ihre Wiederbeschaffung nicht mit Kosten und Gefahren an Arbeit und Kapital verbunden ist.

Die Wohnungen in den Städten dagegen sind nur relativ vermehrbare Güter, nämlich mit der Beschränkung, soweit man die gegebene Fläche ausnutzen kann und soweit man weitere, bis jetzt unbekannte Grundstücke an der Stadtperipherie bebauen kann. Weil aber die so entstandenen Wohnungen, was ihre Nützlichkeit anbelangt, auf keinen Fall mit den schon stehenden Wohnungen konkurrieren können, kann man sagen, daß innerhalb einer Stadt die Wohnungen eines gleichen Nützlichkeitsgrades wirklich unvermehrbar sind. Wenn in einer Hauptstraße der Großstadt die ganze gegebene Fläche zu beiden Seiten bebaut wird und nach Möglichkeit ausgenützt wird, kann man in dieser Straße keine weiteren Räume mehr erwerben. Die Wirkung dieser Unvermehrbarkeit ist für die Eigentümer dieser Grundstücke eben jenes faktische Monopol, auf das schon früher hingewiesen wurde und das einen so großen Einfluß auf den Preis resp. die Höhe des Mietszinses ausübt.

Wir haben es also bei der Untersuchung des hohen Mietszinses in den Großstädten vor allem mit einer Wertfrage zu tun. Die Wohnungen in den Großstädten haben deshalb einen hohen Wert, weil die Einwohnerschaft die große Bedeutung, die jene Häuser für die Befriedigung des Wohnbedürfnisses haben, kennt.

An dieser Stelle muß noch eines erwähnt werden, das für die praktische Lösung der ganzen Frage wichtig ist. Die wirtschaftlichen wie auch die gesellschaftlichen Erscheinungen kann man in zwei Kategorien teilen: die der rein ökonomischen und der historisch-rechtlichen Erscheinungen. Diese Differenzierung

wurde zwar von Stammler[1]) abgelehnt, der die Möglichkeit der rein ökonomischen Erscheinungen leugnet, indem er von dem monistischen Standpunkt ausgeht, daß das Recht, die Form und die Wirtschaft die Materie derselben gesellschaftlichen Erscheinungen ist, und daß ohne eine gewisse Rechtsordnung keine gesellschaftlichen Wirtschaftserscheinungen entstehen können, sondern nur Erscheinungen technischer Natur.

Wenn wir unter dem Wert die Bedeutung verstehen, die wir einem bestimmten Gute zulegen in dem Bewußtsein, daß von ihm die Befriedigung eines unserer Bedürfnisse abhängt, so ist es klar, daß der Wert, der so vom subjektiven und psychologischen Standpunkte aus gefaßt wird, nicht von einigen Rechtsnormen abhängig gemacht werden kann, wohl aber beeinflußt. Man denke nur an die Bauordnungen und Hypothekarordnungen, die manchmal eine sehr große Rolle spielen und die wir später auch eingehender zu behandeln haben. Und wenn wir uns die geltende Rechtsordnung fortdenken, bleibt doch die wirtschaftliche Erscheinung des Wertes da. Robinson auf seiner Insel, fern von jeder Rechtsordnung, kannte sehr gut und unterschied den Wert von verschiedenen Gütern, wenn auch das Maß und der Grad dieses Wertes bei ihm anders, vielleicht mehr privatwirtschaftlich, beurteilt wurde als in unserer Gesellschaft.

Unter der Haltung von verschiedenen Rechtssystemen bleibt der Wert immer ziemlich derselbe, eben deshalb, weil er eine wirtschaftliche Kategorie ist. Auch in der sozialistischen Gesellschaft würden, wenn das Privateigentum aufgehoben wäre, die wirtschaftlichen Güter ihren Wert behalten. Eine andere Frage ist selbstverständlich die, wer aus dem steigenden Werte dieser Güter den Nutzen ziehen würde. Ein nützliches und dabei auch seltenes Gut wird immer einen je nach den Umständen niedrigeren oder höheren Wert haben, und das Maß seines Wertes wird immer ein höheres sein, als der Wert von minder nützlichen und nicht so seltenen Gütern. Nur in der Phantasie kann das Eisen einen größeren Wert haben als das

*) Vergl. Stammler: Wirtschaft und Recht nach der materialistischen Geschichtsauffassung, 210ff. Leipzig 1894.

Gold, in der Wirklichkeit recht wahrscheinlich nie, solange die Alchemie nur ein Aberglaube bleiben wird. Edelsteine, die Werke der Kunst usw. werden immer, ohne Rücksicht auf die geltenden Rechtsordnungen, einen hohen Wert haben, aus dem einfachen Grunde, weil der Wert eben eine wirtschaftliche Kategorie ist.

Was für Wertgüter gilt, findet auch im großen und ganzen auf die städtischen Grundstücke Anwendung. Sie haben wegen ihrer Nützlichkeit und Seltenheit einen gewissen Wert, und dieser ist von ökonomischer Kategorie, die zwar von jeder Rechtsordnung unabhängig ist, aber von ihr bis zu einem gewissen Grade, wie schon bemerkt, beeinflußt werden kann (cf. die später behandelten Bauordnungen!) Daraus folgt, daß auch nach Abschaffung des Privateigentums an Grund und Boden der hohe Wert der städtischen Grundstücke nicht schwinden würde; ebenso bliebe der hohe Wert der Häuser und Wohnungen weiter bestehen, und würde in demselben Verhältnis zu deren örtlicher Lage steigen und sinken, wie es jetzt geschieht.

Anders verhält es sich mit der städtischen Grundrente, wenn sie als Privateinkommen des Grundeigentümers betrachtet wird. Dann ist sie doch nicht eine ökonomische, sondern eine rechtliche Kategorie, obzwar sie ganz enge mit der Frage des Bodenwertes und -preises zusammenhängt. Die Grundrente überhaupt, und deshalb auch die städtische Grundrente, hat ihren Ursprung im Privateigentum und ohne dieses ist eigentlich eine Grundrente als Privateinkommen nicht denkbar.

Hieraus folgt, daß der steigende Wert der Grundstücke infolge ihrer Nützlichkeit und Seltenheit eine rein ökonomische Erscheinung in einem kausalen Zusammenhange mit der Grundrente steht, einer Erscheinung der rechtlichen Art. Die eine Erscheinung hat die andere zur Folge, aber nur unter einer Bedingung, bei der Geltung des Privateigentums. Wenn dieses nicht zu Recht besteht, kann auch die Grundrente nicht in Erscheinung treten, resp. wird sie einen ganz anderen Charakter haben. Die Grundstücke, die vorteilhafter belegen sind, würden in ihrem Werte weitersteigen, aber den Profit hätten nicht Privateigentümer, sondern die Gesamtheit. Die Grundrente

wäre also nicht als Privat-, wohl aber als gemeinnütziges Einkommen vorhanden.

Doch kann der Bodenwert nie selbst verschwinden und nichts kann seine Steigerung hemmen oder gar ihr vorbeugen. Es kann daher auch die Vergütung für die Benutzung dieser Grundstücke, d. h. der Mietzins nicht entfallen, wenn nicht den Benutzern dieser Grundstücke ein Geschenk aus den öffentlichen Mitteln gegeben werden soll, was eine der wirtschaftlichen Sphäre nicht entsprechende Handlung wäre. Auch nach der Abschaffung des Privateigentums könnte also der Mietzins nicht verschwinden. Der einzige Unterschied bestände darin, daß heute der Mietzins das Privateinkommen des Hauseigentümers ist, und dann ein Einkommen der gesellschaftlichen Gesamtheit bilden würde.

Diese Verhältnisse wollen wir in dem nächsten Abschnitte näher betrachten.

II. In der Praxis.

Die Summe der von uns aus dem Vorhergehenden erworbenen theoretischen Erkenntnisse in der Wohnungsfrage ist folgende: die Frage hat ihren Ursprung in dem hohen Mietzinse der großstädtischen Wohnungen, der je nach der Lage dieser steigt. Der Grund dieses hohen Mietszinses besteht in der erhöhten Nützlichkeit und Seltenheit solcher Wohnungen, die eine vorteihafte Lage haben. Infolge der erhöhten Rentabilität der Häuser, in denen sich solche Wohnungen befinden, genießen dann die Eigentümer ein besonderes Einkommen, die städtische Grundrente.

Die praktische Frage wird nun lauten, ob und auf welche Weise man in wirtschaftlicher Hinsicht die Lösung der Wohnungsfrage in Angriff nehmen kann, namentlich, ob es der öffentlichen Gewalt, sei dies der staatlichen oder einer anderen, möglich ist und mit welchem wahrscheinlichen Erfolg.

Es sind also die Möglichkeit und die Wirkungen eines wirtschaftlichen Eingreifens nach den beiden oben erwähnten Richtungen hin zu untersuchen:

1. Was den steigenden Wert der Wohnungen und der städtischen Grundstücke anbelangt, der in dem hohen und fortwährend steigenden Mietzinse seinen Ausdruck findet.

2. Was die Steigerung der städtischen Grundrente zugunsten des Hauseigentümers anbelangt.

Wir wollen zuerst die zweite Frage behandeln, ob nämlich, wie und mit was für einem Erfolg die öffentliche Gewalt in

Bezug auf die Steigerung der städtischen Grundrente einschreiten kann.

Es läge außerhalb des Rahmens der vorliegenden Betrachtung, diese Frage auf die Grundrente überhaupt auszudehnen, namentlich auch auf die landwirtschaftliche Grundrente und sich ausführlich mit anders sicher sehr interessanten Vorschlägen und Forderungen zu beschäftigen, die ihren Ursprung in der sog. Bodenreformbewegung haben. Diese Bewegung, die mit Gossen und George anfängt und bis auf unsere Tage Anhänger in Amerika, England und Deutschland hat, sieht in der Grundrente die Hauptquelle der sozialen Unrechte der heutigen Gesellschaftsordnung und verlangt deshalb eine Abschaffung dieser Rente, resp. deren Verwendung zu gemeinnützigen Zwecken.

Die einen, die man als Kollektivisten bezeichnen kann, verlangen direkt die Abschaffung des Privateigentums an Grund und Boden und seine Vergesellschaftung, erforderlichenfalls auch durch Expropriation gegen Entschädigung, nicht aber die Abschaffung des Privateigentums an den anderen Betriebsmitteln. Darunter kann man wieder eine gemeinschaftliche Benutzung des Bodens verstehen, oder z. B. durch Vermietung an einzelne, eine individuelle Benutzung gegen Zinszahlung an die Gemeinschaft. Die anderen verlangen nicht die Abschaffung des Privateinkommens an Grund und Boden, sondern nur die Konfiskation der Grundrente durch eine Versteuerung zum Zwecke der Abschaffung aller anderen Steuern (single tax).

Hier müssen wir uns für diese Erörterungen nur auf das engere Gebiet der städtischen Grundrente beschränken. Auch hier ist die Frage vom sozialpolitischen Standpunkte aus von großer Wichtigkeit. Denn wenn jede Grundrente, wenigstens in einem bestimmten Sinne, ein unverdientes Einkommen ist, dann gilt es in noch höherem Maße von der städtischen Grundrente. Wenn wir den Entstehungsgrund und die Steigerung der städtischen Grundrente betrachten, dann können wir nicht die Überzeugung loswerden, daß das individuelle Verdienst hier wirklich ein minimales ist. Eher noch bei der landwirtschaftlichen Rente kann man einen kausalen Zusammenhang zwischen dem Fleiße des Eigentümers, seiner speziellen Fähigkeit etc.

und der Steigerung der Grundrente finden. Aber was für ein Verdienst hat der Eigentümer von städtischen Grundstücken daran, daß sich die Einwohnerschaft in der Stadt konzentriert, daß diese sich vergrößert und erweitert, die Wohnungsnachfrage steigt und dadurch auch der Mietzins?

Es ist klar, daß hier von einem individuellen Verdienst gar keine Rede sein kann. Es ist zwar wahr, daß es ein Risiko ist, und manchmal ein sehr großes Risiko, beim Einkauf von neuen Bauterrains, diese später nicht nur ohne einen Verdienst, sondern sogar unter dem Anschaffungspreis verkaufen zu müssen, wie es sich auch manchmal bei den Terraingesellschaften gezeigt hat. Das ist aber mehr schon eine Spekulation, die wir an einem anderen Orte in Betracht ziehen wollen. Es liegt hier also wirklich eine unverdiente ganz zufällige Bereicherung von seiten des Hauseigentümers vor, die ohne seine besondere Mitwirkung entstanden ist.

Selbstverständlich finden wir eine solche unverdiente Bereicherung auch in anderen Wirtschafts-Zweigen: so bei der Urproduktion, wenn man auf unvorhergeahnte Funde (Mineralien) stößt, im Handel bei günstigen Preiskonjunkturen etc., nirgends aber treten diese Erscheinungen so deutlich hervor und nirgends geht der Bereicherungsprozeß mit einer solchen Bestimmtheit und Regelmäßigkeit vor sich, als eben bei den städtischen Grundstücken.

Namentlich bei Grundstücken, die an der Stadtperipherie liegen, ist dieses augenfällig. In allen Großstädten war überall dort, wo heute schöne und große Vorstädte stehen, vor einigen Dezennien noch Ackerland, wo landwirtschaftliche und Gartenprodukte kultiviert wurden. Diese Grundstücke hatten damals den Wert eines Ackerlandes, denn nur ihr Bodenertrag war für den Preis entscheidend. Die Eigentümer waren Landwirte und hatten gegenüber den anderen Bauern höchstens den Vorzug, daß sie auf diesen Grundstücken mit Rücksicht auf die Nähe zu der Großstadt und dem garantierten Absatz dorthin eine freie Wirtschaft treiben, namentlich den Garten- und Gemüsebau, also intensiver pflegen konnten, wodurch der Bodenpreis gewissermaßen erhöht wurde. Sonst aber hatten sie keinen anderen Vorzug vor den anderen benachbarten Landwirten.

Was für eine Umwandlung hierin ist aber durch das Anwachsen der großstädtischen Bevölkerung, durch das steigende Wohnungsbedürfnis eingetreten! Das ursprüngliche Ackerland wurde jetzt zu Bauzwecken verwendet. In der Nachbarschaft des Getreides und der Gemüsegärten wuchsen hohe Zinshäuser in die Höhe, die Felder änderten sich in Bauplätze um. Doch das Grundstück, das jetzt zum Bauplatz wurde, bekam sofort einen ganz anderen Wert, als ihn früher das Feld gehabt hatte. Die bisherige, nur kleine Grundrente verwandelte sich in eine hohe städtische Grundrente. Und je weiter die Bebauung vor sich ging, desto schneller stieg auch der Wert des benachbarten Bodens.

Diese Steigerung des Bodenwertes in allen Großstädten nahm eine merkwürdige Höhe an. Es gibt Beispiele dafür, daß in einigen Jahren, in dem Zeitraum eines Menschenalters, der Wert der großstädtischen Grundstücke um das vielfache gestiegen ist, so daß eine kleine Parzelle, die vor einem Jahrhundert einen kleinen Wert gehabt hat, heute ein Vermögen repräsentiert.

In England betrug nach Weber (l. c. 25) das gesamte Jahreseinkommen aus dem städtischen Grundeigentum, das als Grundlage zur Versteuerung für die income Tax angenommen wurde:

in den Jahren:	Pfd. Sterl.:	in den Jahren:	Pdf. Sterl.:
1798	6250000	1880	100000000
1814	14895000	1885	112791000
1843	35556000	1890	123721000
1860	48779000	1895	133512000
1870	70949000		

In der Londoner City betrug der Wert des Grund und Bodens, der der Besteuerung zugrunde gelegt wurde, in Mill. Pfd. Sterl:

in den Jahren:		in den Jahren:	
1871	2534	1890	3899
1875	2692	1895	4218
1880	3324	1895	4481
1885	3613		

Für Amerika ist der Wertzuwachs eines Grundstücks, $^1/_4$ acre groß, das im Herzen Chicagos liegt, charakteristisch. Nach Webers Mitteilungen (l. c. 126) wurde von dem Arbeitsamte des Staates Illinois festgestellt, daß der Grundwert dieses Stückes Boden in Dollars ausmachte:

1830	1840	1850	1860	1870	1880	1890	1894
20	1500	17500	28000	120000	130000	900000	1250000

In Charlottenburg bei Berlin betrug der Bodenwert nach P. Voigt (Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten, 217):

Jahr	der bebauten Grundstücke:	der unbebauten Grundstücke:
1865	6000000 „	4000000 „
1880	30000000 „	20000000 „
1886	45000000 „	30000000 „
1897	300000000 Mk.	100000000 Mk.

Der Gesamtwert des Grund und Bodens am Kurfürstendamm in Berlin betrug nach derselben Quelle (l. c. 236) in Mill. Mk. ungefähr:

1860	1865	1870	1872	1880	1890	1893
0,1	1,0	2,5	6,5	14,0	30,0	50,0

Prozentuale Steigerung des Ackerbodens also:

100	1000	2500	6500	14000	30000	50000

In der Villenkolonie Grunewald betrug der Durchschnittspreis für 1 qm je nach der Lage (derselbe, l. c. 243):

	I.	II.	III.
Jahr 1890/92	12,42	14,08	11,52
Jahr 1896/98	24,71	21,91	16,96

Was die Preissteigerung der Grundstücke in Wien anbelangt, hat Schwarz (Die Entwicklung der städtischen Grundrente in Wien. Schr. d. Ver. f. Sozialpolitik Bd. 94) ziemlich genaue Angaben gesammelt. Nach ihm betrug der durchschnittliche Grundwert von Mittelhäusern mit einer Gassenfront von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 25 m für 1 qm in Gulden:

Bezirk	1860	1868	1873	1880
I.	70—330	80—450	100—560	80—440
II.	0,10—50	0,10—60	0,10—70	0,50—60
III.	0,30—40	0,30—45	0,30—60	0,30—60
IV.	15—55	18—65	20—80	20—30
V.	0,30—20	0,30—25	0,30—28	3—20
VI.	10—55	13—17	14—110	15—100
VII.	18—55	20—70	22—110	25—100
VIII.	8—40	10—55	15—65	18—70
IX.	8—40	10—55	11—70	13—70
X.	0,15—3	0,30—8	0,30—14	3—7
XI.	0,50—6	0,15—4	0,15—6	0,15—7
XII.	0,50—7	0,50—7	0,50—7,50	1—8
XIII.	0,30—8	0,50—8	0,50—10	1,50—11
XIV.	1,50—14	0,30—10	0,30—11	0,3 —13
XV.	0,30—8	1,50—17	1,50—20	7—22
XVI.	0,15—11	0,30—10	0,30—13	0,30—14
XVII.	0,15—14	0,15—14	0,15—18	0,30—20
XVIII.	0,30—7	0,30—10	0,30—13	0,80—17
XIX.	0,80—7	0,80—7,80	1—8	1,50—10

Bezirk	1885	1890	1896	1899
I.	90—620	105—720	120—860	125—950
II.	1—60	2—110	5—200	6—220
III.	3—70	6—80	14—100	17—110
IV.	24—30	30—35	40—50	40—55
V.	6—35	10—50	15—80	20—80
VI.	16—125	20—150	25—220	30—280
VII.	20—125	25—150	35—220	40—280
VIII.	20—25	25—150	35—125	40—140
IX.	15—80	20—100	30—125	35—140
X.	4—20	7—35	8—50	12—70
XI.	0,15—8	0,80—10	1—18	1—22
XII.	1—9	1,50—11	3—22	3—25
XIII.	1,70—13	2,20—15	3—30	3—35
XIV.	1,50—17	3—30	8—50	11—55
XV.	8—30	11—50	20—100	21—110
XVI.	0,30—17	0,60—25	0,80—35	1,50—45
XVII.	1,50—25	2,50—32	4—45	6—55
XVIII.	1,50—22	1,50—28	1,50—45	1,50—55
XIX.	1,70—11	2—17	2,80—22	2,80—34

Über die Bodenwertsteigerung in Prag und seinen Vororten vergl. Horáček. (Die Bodenwertbewegung in Prag und Vororten; Schr. d. V. f. Sozialpolitik, Bd. 94).

In den einzelnen Stadtteilen und Zeitperioden war der Durchschnittswert für 1 qm in Gulden:

Stadtteil	1875 bis 1880	1880 bis 1885	1885 bis 1890	1890 bis 1895	1895 bis 1900
Altstadt { Hauptstraßen	35,50	42,—	50,—	75,—	113,—
Altstadt { Nebenstraßen	23,50	24,—	27,—	29,—	56,—
Neustadt { Hauptstraßen	36,40	48,—	66,—	77,—	83,—
Neustadt { Nebenstraßen	23,80	21,—	24,—	31,—	39,—
Kleinseite	14,50	19,25	27,30	31,—	32,60
Hradschin	5,60	7,60	9,—	15,—	20,—
Josephstadt	16,80		20,—	21,—	35,—
Vyšehrad	6,50		10,—	14,—	14,—
Holešovic-Bubua	2,80	3,—	6,	9,80	15,40
Prag im ganzen	18,60	20,90	26,60	34,70	45,30
Karolinenthal	19,—	19,—	28,—	28,—	28,—
Smichow	10,—	8,—	13,—	19,—	18,—
Kgl. Weinberge	8,40	13,—	17,—	19,—	20,70
Žižkow	3,80	9,—	10,—	14,20	18,—
Prager Vororte	10,30	12,50	17,—	20,—	21,20
Prag und Vororte	16,—	18,50	23,60	30,20	37,90

Manche aber sind mit der natürlichen Steigerung der Grundrente nicht zufrieden, sie wollen sie durch Bodenspekulation künstlich beschleunigen. Diese Spekulation beschränkt künstlich das Angebot an städtischem Boden und zwar namentlich dadurch, daß einzelne, manchmal auch ganze Aktiengesellschaften, in der Hoffnung auf eine zukünftige Steigerung des Bodenwertes große Bodenflächen an der Peripherie der Stadt aufkaufen, nicht um sie zu bewirtschaften oder Wohnhäuser darauf zu bauen, sondern um sie absichtlich unbebaut zu halten. An der Peripherie fast jeder Großstadt finden wir solche Flächen, die brach liegen und als Bauplätze bezeichnet werden. Das ist das Vermögen der Bodenspekulanten. Sie verzichten lieber auf den gegenwärtigen Ertrag aus solchen Grundstücken und auf einen angemessenen

Gewinn aus dem sofortigen Verkauf, indem sie hoffen in der Zukunft einen höheren Gewinn zu erzielen. Manchmal täuschen sie sich in ihren Kombinationen, gewöhnlich aber nicht.

Zum Beweis dafür, welche Gewinne die Berliner Terrain-Gesellschaften erzielt haben, führt P. Voigt (l. c. 227) als ein Beispiel die sog. Kurfürstendamm-Gesellschaft an. Diese zahlte ihren Aktionären ratenweise das Aktienkapital zurück, so daß der nominelle Preis der Aktien sich folgendermaßen gestaltete:

Im Jahre									
1889	1890	1891	1892	1893	1894	1895	1896	1897	1898
1000	875	750	625	—	250	375	625	750	1000

trotzdem aber wurde der Kurspreis dieser Aktien notiert in Mk.

1440	1410	1690	1865	1430	1270	1068	840	775	860

„In großen Zügen stellt sich das finanzielle Endresultat folgendermaßen: Zur Ausschüttung dürften im ganzen 25 Mill. gelangen; davon entfallen 8 Mill. auf das eingezahlte nominelle Aktienkapital, $3^1/_2$ Mill. bilden den Gründergewinn der emittierenden Banken, $11^1/_2$ Mill. den Gewinn der Aktionäre, ca. 2 Mill. die Tantièmen des Aufsichtsrates und des Vorstandes. An Steuern dagegen hat die Gesellschaft im ganzen noch nicht 700000 Mk. entrichtet.“ Dies ist selbstverständlich ein extremes Beispiel, mehr eine Ausnahme, die sich auf Berliner Verhältnisse bezieht, wo noch so manche andere Momente eine große Rolle spielen, doch aber auch ein charakteristisches Beispiel für manche Terrain-Gesellschaften. —

Es ist deshalb wohl erklärlich, daß dieser unverdiente Gewinn, sei es, daß er aus der natürlichen oder künstlichen Steigerung der städtischen Grundrente hervorgeht, bald zum Gegenstande der Aufmerksamkeit gemacht worden ist und daß er verschiedene sozialpolitische Bestrebungen hervorgerufen hat, die dahinzielen, die Erträge aus diesen steigenden Renten nicht den Privaten zu überlassen, sondern der Gemeinschaft zuzuführen. Durch welche Mittel aber und wie soll der Nutzen, der aus der Steigerung der städtischen Grundrente hervorgeht, namentlich der Bodenwertzuwachs („unearned increment“) dem Gemeinnutzen zugeführt werden? In dieser Richtung finden wir zahlreiche Vorschläge, die mehr oder

weniger radikal sind, und ihre Grundlage vor allen in der Steuerpolitik haben.

Es handelt sich nämlich darum, den Wertzuwachs des Bodens zu versteuern, wie es z. B. in Deutschland durch ein Wertzuwachssteuergesetz vom 11. Februar 1911 geschieht, und worüber auch jetzt in Österreich verhandelt wird. In den Landtagen von Krain, Triest, Mähren, Tirol und Kärnten sind in der Session 1910 Vorlagen eingebracht und angenommen, bisher jedoch erst die Beschlüsse der beiden letztgenannten Kronländer sanktioniert worden. Das erste Wertzuwachsabgabengesetz in Österreich war dasjenige vom 13. Januar 1911 für Kärnten; seitdem erhielt noch zufolge allerhöchster Entschließung vom 18. Dezember 1911 der Tiroler Entwurf die Sanktion. Die Wertzuwachssteuer in ihrer Beschränkung auf Grundstücke wurde in Österreich zum ersten Male im Jahre 1903 bei der Enquête zur Reform der Gebäudesteuer (vgl. Protokoll, Frage 30, 31) zur fachmännischen Diskussion gestellt. Für dieselbe erklärten sich aus dem Kreise der wissenschaftlichen Experten nur von Pilippovich, Inama-Sternegg, Horáček und eventuell noch Gorski, ohne jedoch bestimmte Vorschläge über das Wie der Regelung zu machen. Ablehnend verhielten sich Menger, Myrbach und J. v. Komorzynski.

Wie es sich herausgestellt hat, gibt es mancherlei steuertechnische Schwierigkeiten, so z. B. die Feststellung des Bodenwertes, seines Zuwachses usw. Nichtsdestoweniger muß man zugeben, daß bis zu einem gewissen Maße diese Frage in den gültigen Steuersystemen eigentlich schon gelöst ist, wenn auch nur teilweise und unvollkommen. Schon heute unterliegt der Wertzuwachs einer Besteuerung, wenigstens einer teilweisen (z. B. die Baubewilligungsabgaben oder die Übertragungsgebühren usw).

Anders soll eine Vermögensteilnahme der Gemeinde an dem Bodenwertzuwachs durch Bauordnungsvorschriften erzielt werden, nach denen bei der Parzellierung von größeren Flächen es Pflicht des Eigentümers ist, die Grundstücke, die zur Straße fallen, ganz oder teilweise unentgeltlich an die Gemeinde als öffentliches Gut abzutreten. In diesem Opfer

ist gewissermaßen ein Äquivalent des Vorteils enthalten, das der Eigentümer von dem Wertzuwachse dieser Baugrundstücke haben wird. Wir wollen diese Frage nicht weiter verfolgen, da sie den Rahmen dieser Abhandlung zu sehr vergrößern würde und verweisen auf die oben erwähnte Literatur.

In der neueren Zeit sucht man den Wertzuwachs des Bodens durch ein direktes Auferlegen von verschiedenen Abgaben zu besteuern, regelmäßig zugunsten der Gemeinde als Ersatz für die Kosten, die bei der Regulierung von neuen Stadtteilen entstehen und wo der Nutzen der Interessenten aus dieser Regulierung ein unmittelbarer und selbstverständlicher ist (sog. Bettermentsystem, das in England, Amerika eingeführt und in manchen deutschen Städten nachgeahmt wird). Die gewöhnlichste von solchen Abgaben, ist die Parzellierungsgebühr. Wer um eine Parzellierungsbewilligung nachsucht, ist zur Bezahlung dieser Abgabe zugunsten der Gemeindekasse angehalten. Selbstverständlich hat diese Gebühr einen anderen Charakter als die Wertzuwachsbesteuerung. Sie ist eine wirkliche Gebühr, d. h. sie wird zur besonderen Bestreitung der Kosten verwendet, die der Gemeinde infolge von Parzellierungen entstehen.

Es ist nicht möglich, hier alle die verschiedenen Vorschläge zu der Wertzuwachsbesteuerung zu erwähnen und kritisch durchzuprüfen, die alle mehr oder weniger ernst oder utopisch sind. Es ist dies heutzutage der Gegenstand nicht nur theoretischer, sondern auch praktischer Betrachtungen und es ist nicht ausgeschlossen, daß diese in der Zukunft bei den Besserungsversuchen des Steuersystems, namentlich der Haussteuer, bestimmtere Formen annehmen werden. Hier sollte nur auf diese Frage und auf die technischen Schwierigkeiten hingewiesen werden, die mit ihrer Lösung verbunden sind.

Nachdem einige diese Schwierigkeiten erkannt haben, suchen sie statt der Besteuerung einen anderen Ausweg zu finden, der viel tiefer in die vermögensrechtlichen Zustände eingreift. Sie sehen nämlich die sicherste Art, wie der Bodenwertzuwachs den gemeinnützigen Zwecken zufallen soll, in der Kommunalisierung und Vergemeinschaftlichung des Grund und Bodens, der sich in den städtischen Gebieten befindet, also

einer Art des immobilen Kollektivismus, namentlich des Kommunalkollektivismus.

Diese Forderung kann selbstverständlich wieder von verschiedener Tragweite sein. Während der konsequente Kollektivismus mit der Vergemeinschaftlichung des städtischen Bodens nicht zufrieden ist, sondern diese auch in Bezug auf den ländlichen Boden überhaupt und das Kapital, sei es Produktions- oder Betriebskapital, verlangt, beschränken sich die Anhänger der sog. Bodenreformbewegung nur auf den Grund und Boden oder sogar nur auf die städtischen Grundstücke. Wenn schon bei dem Besteuerungsproblem sich Schwierigkeiten ergaben, so sind hier noch zahlreichere und wichtigere vorhanden: auf welche Art soll die Gemeinde das immobile Eigentum erwerben? Ist der Staat oder die Gemeinde dazu berufen, Grund und Boden zu erwerben? Wenn ja, soll diese Erwerbung des Privateigentums durch die Gemeinden systematisch und dauernd geschehen, damit in einer bestimmten Zeit möglichst viele Grundstücke des Stadtgebietes sich im Gemeineigentum befinden? etc. etc.

Das alles sind Probleme, die sicher sehr interessant und wichtig sind, auf die wir aber wegen des Umfanges dieser Abhandlung nicht näher eingehen können.

Zahlreiche Momente sprechen für die Unterstützung aller solcher Bestrebungen, die zu ihrem Zwecke eine Vermehrung des immobilen Gemeineigentums haben. Das Gemeineigentum ist nämlich unter anderem das beste Mittel, die ungesunde Bauspekulation und künstliche Bodenteuerung, namentlich an der Stadtperipherie, mit Erfolg zu bekämpfen.

Selbstverständlich ist auch ein großer Unterschied zwischen den Großstädten in den früheren Zeiten und den heutigen, zwischen ihrer Entstehung, ihrem Anwachsen und ihrer Verwaltung.

Heute ist der Einfluß der öffentlichen Verwaltung auf die Erweiterung der Städte und den Bau der Häuser weit geringer; er beschränkt sich manchmal nur auf die minder mächtige und mangelhaft befolgte Festsetzung von Bauordnungen. Alle Initiative ist der Privatunternehmung überlassen und die ganze Sache also aus der öffentlich-rechtlichen Sphäre in die privat-

rechtliche übertragen worden. Allerdings ist in dieser Richtung schon eine Wendung eingetreten, und überall dringt die Überzeugung vor, daß eine Erweiterung des öffentlichen Rechts in diesem und auch verschiedenen anderen Gebieten des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebens notwendig sei. Aber diese Tendenz ist noch ganz schwach und begegnet nicht selten einem großen Widerstand von veralteten Urteilen.

Wir wollen uns indes unserem Hauptzwecke, nämlich der Wohnungsfrage und den Mitteln, die zu ihrer Lösung führen, zuwenden, und damit kommen wir zu der ersten Frage, die wir am Anfange dieses Abschnittes gestellt haben, nämlich ob und mit welchem Erfolge eine Beschränkung des Wertes der Wohnungen und der städtischen Grundstücke, soweit diese ihren Ausdruck in einem hohen Mietzinse finden, durchführbar ist.

Diese Frage führt uns wieder in das Preisgebiet, denn der Mietzins ist nichts anderes, als das Entgelt für die Benutzung der Wohnungen, die zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses dienen.

Von einem direkten Eingreifen der öffentlichen Gewalt, was die Bestimmungen des Wohnungspreises, also der Höhe des Mietzinses anbelangt, kann heute noch kaum eine Rede sein. Bei der Bildung der Höhe des Mietzinses gilt zurzeit die Vertragsfreiheit, und die Höhe des Mietzinses ist also im allgemeinen das Resultat der freien wirtschaftlichen Kräfte der Anbietenden und Nachfragenden, so wie in allen anderen Zweigen der Handelswirtschaft. Es besteht kein Zweifel, daß die Vertragsfreiheit gerade so wie das Privateigentum eines der grundlegenden Kriterien der heute gültigen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Ordnung ist und daß man dem Bau der heutigen Kulturgesellschaft nicht einen seiner fundamentalen Steine nehmen darf ohne die Gefahr, daß er sein festes Gefüge verliert.

Damit sei nicht gesagt, daß die Vertragsfreiheit etwas heiliges ist, was von der Rechtsordnung überhaupt nicht berührt werden darf. Die zahlreichen Ausnahmen sind ja wohlbekannt. So die Beschränkung des Zinsvertrages durch die Wucherverbot-, die Beschränkung des freien Arbeitsvertrages

durch die Arbeiterschutz-Gesetzgebung, die Beschränkung der Koalitionsfreiheit etc. Und wenn wir den Gründen aller dieser Ausnahmen von den allgemein gültigen Grundsätzen der Vertragsfreiheit nachforschen, dann sehen wir, daß sie von dem öffentlichen Interesse diktiert werden.

Bei den Mietspreisen spielt, wie schon erwähnt, das Monopol eine große Rolle, und es handelt sich hier um eine unverdiente Vorzugsrente des Eigentümers der städtischen Grundstücke. Mit Rücksicht auf alle die, welche in den Großstädten in Mietswohnungen zu wohnen genötigt sind (und das ist der größte Teil der großstädtischen Bevölkerung), handelt es sich sicher um ein sehr wichtiges Problem. Das Wohnungsbedürfnis ist in unseren klimatischen Verhältnissen eine nötige Existenzbedingung und jede Erschwerung ihrer Erfüllung hat sehr ungünstige soziale Ergebnisse zur Folge. Die Hauptursache dieser Erschwerung liegt eben in dem hohen und immer steigenden Mietzinse. Zwischen dem Hauseigentümer und den Mietern besteht ein Interessenkampf, ein Preiskampf, in dem der wirtschaftlich Stärkere siegen wird. Es handelt sich also um eine Machtfrage. In manchen und vielen Fällen ist es der Vermieter, der der wirtschaftlich Stärkere ist. Es kommen aber auch solche Fälle vor, wo die Verhältnisse sich mehr zugunsten des Mieters gestalten. Ich möchte hier einige Beispiele anführen: Es wird ein Haus ausgebaut mit zu großen Wohnungen, so daß sich nur schwer ein Mieter findet, der eine solche Wohnung brauchen und bezahlen möchte. Es spielt weiter eine große Rolle die Konkurrenz der momentan vielen leeren Wohnungen, die unzweifelhaft einen sehr erheblichen Einfluß zugunsten des Mieters ausüben. Ein anderes Beispiel: es wird eine neue Linie der elektrischen Straßenbahn durch eine Straße geführt; dadurch wird aber ein verhältnismäßig großer Lärm verursacht, wodurch wieder ein gewisser Teil der Bevölkerung, der mehr ruhige Stadtteile bevorzugt, von der Mietung der in dieser Straße befindlichen Wohnungen abgehalten wird. Eine große Rolle wird hier ferner auch der individuelle Geschmack des Mieters spielen. So könnte man noch eine ganze Reihe von Beispielen anführen. Deswegen erhoben sich Vorschläge, damit auch auf diesem Gebiete die öffentliche

Gewalt in die Unbeschränktheit der Vertragsfreiheit wirksam eingreife. Aber von der grundsätzlichen Anerkennung dieser Forderung bis zu ihrer praktischen Durchführung ist noch ein langer Weg, namentlich wäre eine direkte Einwirkung der öffentlichen Gewalt auf die Wohnungspreise fast unmöglich und ein jeder derartige Versuch eine Utopie.

So wurde z. B. vorgeschlagen, die Mietstaxen einzuführen. Ernste Einwände dagegen liegen auf der Hand: Zuerst stände die Einführung der Mietstaxen im Gegensatze zu den heutigen rechtlichen und wirtschaftlichen Ansichten und auch die Kostspieligkeit der technischen Durchführung darf nicht unterschätzt werden. Aber es sind noch andere Gründe vorhanden, warum eine solche Verfügung recht wahrscheinlich keinen praktischen Erfolg haben würde. Sie korrespondieren mit den Tatsachen, daß die kirchlichen Zinsverbote ohne große Bedeutung waren, daß die merkantilistischen Ausfuhrverbote von Edelmetallen nicht eingehalten wurden, daß man durch keine gesetzliche Vorkehrung das Sinken der entwerteten Währung einstellen kann, wenn der Preis des Metalls, das ihre Grundlage bildet, sinkt, daß man die Abschaffung des Agio durch ein Gesetz nicht dekretieren, durch Taxen die allgemeine Teuerung nicht mildern kann etc. Die Erfahrung lehrt, daß alle solchen gesetzlichen Vorkehrungen niemals von einem dauernden Erfolg begleitet waren, denn das Wirtschaftsleben geht trotz allen solchen Maßnahmen mit einem eisernen Schritt zur Tagesordnung über. Alle ähnlichen Vorschriften, sind größtenteils dazu da, um umgegangen zu werden. Und so wäre es auch mit den Mietstaxen. —

In einer gewissen Richtung aber ist, obzwar indirekt, ein Einfluß der öffentlichen Verwaltung auf die Höhe der Mietspreise doch denkbar: nämlich dann, wenn die öffentliche Verwaltung durch ein direktes Eingreifen die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses der Einwohnerschaft selbst besorgte, mit anderen Worten, wenn der Staat oder die Gemeinde selbst Gebäude baute, die zu Wohnzwecken bestimmt wären. Da erhebt sich wieder der Einwand, der schon bei der Betrachtung des Erwerbs von immobilem Eigentum durch den Staat oder die Gemeinde angeführt wurde. Wenn auch das

Wohnungsbedürfnis eines der allgemeinsten und nötigsten Bedürfnisse ist, kann man unter den heutigen Anschauungen und unter der gültigen Gesellschaftsordnung die Aufgabe des Staates resp. der Gemeinde doch nicht für eine so weitgehende halten.

Andererseits kann man aber auch nicht die Tatsache übergehen, daß unter den heutigen Verhältnissen weder die Selbsthilfe, noch Privatunternehmungen zu einer vollkommenen Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses in den Großstädten wirklich ausreicht. Es ist daher kein Zweifel, daß, wie in vielen anderen Gebieten des wirtschaftlichen Lebens (z. B. des Kreditwesens, des Verkehrs, des Versicherungswesens etc.), auch hier die öffentliche Gewalt wirksam eingreifen muß. Es handelt sich darum, wenigstens subsidiär in die Aktion einzugreifen und die Lücken der heutigen privatwirtschaftlichen Tätigkeit, was die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses anbelangt, auszufüllen.

Selbstverständlich erscheinen da praktische Schwierigkeiten: Vor allem müßte der Staat oder die Gemeinde genügendes Grundeigentum besitzen, um diesen Anforderungen nachkommen zu können. Aber es ist eine Frage, wie, wenn der Staat oder die Gemeinde in der Tat größere Bodenflächen hätten, diese zu Bauzwecken angewendet werden sollten. Ob die öffentlich-rechtliche Korporation die Wohnhäuser selbst bauen und in ihrer Verwaltung halten, oder ob sie nur Eigentümerin dieser Grundstücke sein und die Bautätigkeit den Privatunternehmern überlassen sein sollte. Das letztere wäre besser, wenn nicht wieder rechtliche und faktische Schwierigkeiten vorhanden wären. Die rechtlichen Schwierigkeiten bestehen in Österreich in den Folgen des Immobiliareigentums, das nicht ein Eigentum an den bloßen Inaedifikaten kennt, welche von dem Grundstücke abgetrennt sind und deshalb auch keine Belastung nur der Inaedifikaten ohne die Grundstücke zuläßt. — Es wäre nötig, die alte juristische Institution „superficies“ zu benutzen, wie es auch das neue bürgerliche Gesetz in Deutschland in dem sog. Erbbaurecht getan hat, wodurch eine selbständige, von dem Grundstücke abgetrennte Verpfändung und Veräußerung des Gebäudes möglich ist.[1])

[1]) Vergl. §§ 1013—1016 des deutsch. B. G. B. vom 18. August 1896.

Oder es müßte zu diesem Zwecke wenigstens ein langjähriges Mietsrecht eingeführt werden, wie es in England (leaseholde system) der Fall ist, wo der Grundeigentümer den Boden auf eine Zeit von 49 oder 99 Jahren zur beliebigen Benutzung dem Mieter überläßt. Der Mieter baut auf diesem Grundstücke ein Wohnhaus, das er entweder selbst bewohnt oder weiter vermietet, und nach Ablauf von 99 Jahren übergibt er oder vielmehr sein Nachfolger das Grundstück wieder dem rechtsgültigen Eigentümer zurück. Die Mietsfrist muß selbstverständlich solange dauern, daß der Bauwert des Hauses während dieser Zeit getilgt werden kann, also länger als ein Menschenalter. Das hat aber auch verschiedene Mißstände zur Folge. Die Durchführung des Baues ist regelmäßig schlecht, weil der, welcher das Haus baut, kein Interesse daran hat, daß die Dauerhaftigkeit des Baues die Mietsdauer übersteige. Darunter leiden die Solidität, die Bequemlichkeit und das Aussehen der Bauten. Außerdem verliert der Eigentümer während dieser ganzen Mietsdauer jede Dispositionsmöglichkeit, so daß er der Ausbeutung nicht vorbeugen kann, die der Mieter begeht.

Es bleibt infolgedessen nur der Weg übrig, daß der Staat oder die Gemeinde die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses der großstädtischen Bevölkerung subsidiär unterstützen, daß sie selbst neben den Privatunternehmungen Wohnhäuser auf ihren Grundstücken bauen, diese dann vermieten und verwalten. Die Zweifel über den Nutzen der Berufung des Staates oder der Gemeinde zu diesen Aufgaben darf man nicht unterschätzen[1]), aber doch kann man sie etwas schwächen durch alle die Erfahrungen, die in dieser Richtung erworben sind. Der Staat und die Gemeinde errichten schon heute die Gebäude für ihre Ämter, für die Schulen, für verschiedene Anstalten etc., ohne daß es irgendwelche besonderen Schwierigkeiten verursacht hätte. Im Gegenteil haben Staat und Gemeinde viel mehr Gelegenheit sich hierfür technisch-fachmännische Kräfte zu besorgen als vielleicht eine Privatunternehmung oder der Privatmann, der selbst kein Fachmann ist.

[1]) Für eine solche Institution sind namentlich: Philippovich (l. c. 258), (Schäffle l. c. II. 555) usw.

Wenn es gegen die Errichtung von Wohnhäusern durch Staat oder Gemeinde keine wesentlichen Einwände gibt, wird es deren noch weniger gegen die Verwaltung, Erhaltung und Vermietung solcher Häuser geben. Die Verwaltung eines Wohnhauses ist regelmäßig eine ganz einfache Schablone, die keine besondere persönliche Tätigkeit, kein großes Talent, kein Nachdenken, keine besonderen Unternehmereigenschaften, kein großes Risiko etc. erfordert. Das beweist auch die Tatsache, daß der Hauseigentümer sein eigenes Haus sehr oft nicht selbst verwaltet, sondern diese Angelegenheiten häufig fremden Leuten überläßt, die zu ihm in einer ganz untergeordneten Stellung (als Portier u. ä.) stehen, ohne daß dieser Umstand zum großen Nachteile der Verwaltung wäre. Viele Häuser gehören auch Korporationen und juristischen Personen, die sie nur durch ihre Vertreter verwalten lassen können und auch das geschieht gewöhnlich ohne irgendwelchen Nachteil.

Es ist also kein Zweifel, daß die Verwaltung von Häusern, die im Eigentum des Staates oder der Gemeinde sich befinden, ganz leicht und ordentlich durchgeführt werden könnte, wie solches auch schon fallweise sich ereignet. Der Staat und die Gemeinde haben doch heute auch andere wirtschaftliche Unternehmungen zu eigen, deren Leitung sicher weit schwerer, komplizierter und riskanter ist. Man braucht nur auf die Staatsmonopole, Bergwerke, Eisenbahnunternehmungen, kommunale Gaswerke, Elektrizitätswerke etc. etc. hinzuweisen. Dagegen könnte die öffentliche Verwaltung der Wohnhäuser in mancher Beziehung die Privatverwaltung sogar übertreffen. Sie möchte sicher den verschiedenen hygienischen Anforderungen viel mehr entsprechen etc.

Selbstverständlich muß man bei allen diesen, wie bei jeder sozial-politischen Aufgabe überhaupt, jenes öffentlich-rechtliche Organ vor Augen haben, das der Träger der sozialen Politik sein soll, hier also die Gemeinde in ihren mehr idealen Erscheinungen. Dann fielen auch alle jene Einwände, die heute, wo die Verwaltung und die Zusammensetzung der Gemeinde leider sehr oft diesen idealen Ansprüchen nur wenig entspricht, jede Aktion in dieser Hinsicht wirklich erschweren. So der Einwand einer sehr teueren Gemeindeverwaltung, des

Mißbrauches der Macht von Parteien, die in der Gemeindeverwaltung ausschlaggebend sind, der Bedrohung der Unabhängigkeit von Mietern etc.

Aber es bleibt noch ein ernstes Hindernis zu erwähnen, das jede Konkurrenz der öffentlichen Korporationen, namentlich des Staates und der Gemeinde, sehr erschweren kann und wirklich auch erschwert. Es ist das Privatinteresse der städtischen Hauseigentümer. Dieses Privatinteresse wäre selbstverständlich durch die Konkurrenz des Staates oder der Gemeinde empfindlich berührt. Aus diesen Gründen geht auch jeder Widerstand hervor, der sich in fast allen Städten dagegen merkbar macht. Dieser Widerstand hat eine um so größere Bedeutung, weil er manchmal Kreisen entspringt, die gut organisiert sind und eine einheitliche Zentralleitung haben, und weil diese Kreise nach den gültigen Gemeindewahlordnungen einen mächtigen, machmal sogar entscheidenden Einfluß in der Gemeindevertretung ausüben.

Vom unparteiischen Standpunkte aus kann man es den Hauseigentümern nicht übelnehmen, daß sie sich für ihre Interessen wehren. Wenn aber diese Interessen im Widerspruche zu denen der anderen Schichten der Einwohnerschaft, hier der Mieter, stehen, muß man sich doch klarmachen, wessen Interesse vom Standpunkte des Gemeinnutzens aus wichtiger ist. Und da ergibt sich die Antwort von selbst. Dadurch soll aber denen, die aus vermieteten Wohnhäusern ein Einkommen beziehen, dieser Umstand nicht vorgeworfen werden. Man müßte nur auf diese Tatsache hinweisen.

Wir wollen nun zu der Frage zurückkehren, ob man durch eine solche öffentlich-rechtliche Konkurrenz wirklich eine nützliche Einwirkung auf die Höhe des Mietszinses erzielen könnte, und ob der Mietszins in den durch den Staat oder die Gemeinde errichteten und verwalteten Häusern kleiner sein würde, als in den Wohnhäusern der Privaten. Darauf kann man bejahend antworten. Zuerst würden die Baukosten der staatlichen und kommunalen Bauten kleiner, weil sie im großen Maßstabe, nach einheitlichen Typen und Plänen durchgeführt würden, unter Aufsicht von Fachleuten, häufig aus eigenen Baumaterialien (von staatlichen und Kommunal-

wäldern, Bruchöffnungen, Ziegelwerken etc.). Weil der Staat oder die Gemeinde bei der Errichtung der Wohnhäuser nicht eine gewinnbringende Tendenz hätte, möchte auch der Unternehmergewinn entfallen, der bei den privatwirtschaftlichen Unternehmungen eine so wichtige Rolle spielt. Die Verwaltung selbst wäre nach öffentlich-rechtlichen Grundsätzen geleitet, also bei einer ordentlichen Führung billiger als die Privatunternehmung.

Alle diese Momente möchten zu einer Erniedrigung des Mietszinses beitragen, nicht aber zu einer ausnahmslosen Nivellierung. Ein gleiches Niveau des Mietszinses in dem ganzen städtischen Gebiete ist fast unmöglich, die Wertunterschiede der Häuser nach ihrer örtlichen Lage sind nicht zu beseitigen.

In der Verbindung mit diesem wäre noch die Frage zu erwähnen, welches öffentlich-rechtliche Subjekt, der Staat oder die Gemeinde, dazu mehr berufen ist. Die Sache ist nicht so wichtig, wie man manchmal glaubt. Im Gebiete des wirtschaftlichen und sozialpolitischen Wirkungskreises sind größtenteils alle Streitigkeiten über die Zuständigkeit, wenn sie vom rein sachlichen und nicht verfassungspolitischen Standpunkte aus betrachtet werden, mehr oder weniger nutzlos. Denn eben hier wäre eine gegenseitige Konkurrenz zwischen Staat und Gemeinde nur wünschenswert. Es gibt aber gewisse Angelegenheiten, die nur vom Staat oder der Landesverwaltung, und wieder andere, die besser von der Kommunalverwaltung durchgeführt werden können. Und da liegt es auf der Hand, daß, weil die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses mehr oder weniger eine Lokalangelegenheit ist, hier die Gemeinde intensivere Befugnisse haben soll.

Selbstverständlich steht die Erwerbung von städtischen Grundstücken und dadurch eine Teilnahme an dem Bodenzuwachse, die Errichtung der Wohnhäuser für die Bevölkerung, in keinem Widersatz zu der sozialpolitischen Tätigkeit des Staates, und Beispiele zeigen, daß der Staat wirklich auch in dieser Hinsicht tätig gewesen ist (Preußen). Ihrem natürlichen Charakter nach sind aber diese Aufgaben doch der kommunalen Politik nähergerückt. Auch heute noch — und noch mehr früher — finden wir große Bodenflächen, die sich im Eigentum

der Gemeinden befinden, und manchmal für sie eine beträchtliche Einnahmequelle darstellen. Neben dem Staate und der Gemeinde können endlich noch andere Korporationen öffentlich-rechtlicher Natur in dieser Richtung tätig sein. Glücklich war der Gedanke, der in Österreich mit dieser sozialen Aufgabe namentlich die Unfallversicherungsanstalten bedachte, welche auf diese Art sicher und vorteilhaft ihre Fonds anlegen konnten. So hatte namentlich die Triester Unfallversicherungsgesellschaft 22 Häuser à 8 Wohnungen erbaut, mit einem Kapital von 700 000 Kr., das sich mit 4 $^3/_4$ Proz. verzinst. Ähnlich hat auch die Grazer Unfallversicherungsgesellschaft 7 Häuser mit 44 Wohnungen und 820 000 Kr. Kapital ausgebaut, dann die Wiener in Floridsdorf 6 Häuser mit 300 000 Kr. Kapital, die Salzburger 25 Häuser mit 230 000 Kr. Ähnlich haben die Sparkassen auf diesem Gebiete noch eine große Zukunft vor sich. Versuche dieser Art sind schon gemacht worden z. B. in Schweden, in Belgien, in Italien, in Frankreich etc. In Deutschland: in Straßburg, Dresden und Bremen, in Österreich von der Linzer Sparkasse (3 Häuser mit 70 Wohnungen) und in Chrudim.

Endlich sollen noch zwei viel bestrittene Fragen erwähnt werden. Nämlich die, welche Wirkung die Bauordnungen und die Höhe der Besteuerung auf die städtische Grundrente und die Höhe des Mietszinses haben.

Was die Bauordnungen anbelangt, wirken diese aus hygienischen und ästhetischen Motiven einschränkend auf zweierlei Art: Einmal inbezug auf die Ausnützung der Baufläche in die Höhe durch das Verbot der Errichtung von vielstöckigen Gebäuden resp. solchen mit Dach- und Kellerwohnungen, dann aber auch betreffs der Raumausnützung, durch das Gebot, einen bestimmten Teil der Grundstücksfläche unbebaut zu lassen, resp. ein Stück Bodenfläche zum Zwecke der Straßenverbreiterung abzutreten. Solche und ähnliche manchmal mehr, manchmal weniger scharfe Beschränkungen enthalten alle Bauordnungen.

Verhältnismäßig einfach ist die Beantwortung der Frage, welche Wirkung eine solche Beschränkung auf die Höhe der städtischen Grundrente und den Bodenwert hat. Denn es ist kein Zweifel, daß jede Beschränkung die Baurente und den

Bodenwert vermindert. — Je mehr man irgend eine Fläche ausnutzen kann, desto höher wird ihr Wert und Ertrag. Kann man auf einer gegebenen Fläche nur ein einstöckiges Haus bauen, wird der Ertrag kleiner, als wenn man dort ein vierstöckiges Haus errichten könnte; ähnlich verhält es sich auch, wenn man einen gewissen Teil der Fläche unbebaut lassen muß, als wenn man die ganze Fläche vollkommen ausnutzen darf. Selbstverständlich vergrößern sich bei den mehrstöckigen Häusern auch die Baukosten, aber nicht in dem Verhältnis, wie der Ertrag steigt, denn einige Teile der Baukosten (der Grund, das Dach) bleiben fast unverändert. Aber wenn auch die Baukosten im Verhältnis zum Ertrage steigen möchten, erhöhten sich nicht die Kosten, die der Kauf des Grundstückes selbst erfordert. Die Möglichkeit einer höheren Bauflächenausnutzung erhöht also im allgemeinen den Wert der Fläche.

Nicht so einfach dagegen ist die Beantwortung der Frage, ob eine größere Bebauungsmöglichkeit der Fläche, sei es in horizontaler oder vertikaler Richtung, auch den Mietzins erhöht oder ihn vermindert. Es ist interessant, daß diese beiden Ansichten ihre Vertreter haben. Es scheint der Fall zu sein, daß eine größere Bebauungsmöglichkeit der Baufläche auch den Mietzins erhöht, denn sie hat immer eine Bodenwertsteigerung zur Folge und es ist wohlbekannt, daß die Höhe des Mietzinses im direkten Verhältnis zu dem Bodenwerte steigt oder sinkt. Wenn wir aber etwas näher zusehen, so müssen wir uns hier von der entgegengesetzten Wirkung des Bodenwertes auf den Mietzins überzeugen lassen. Eine größere Schärfe der Bauordnung hat, was die Bebauungsmöglichkeit der Fläche anbelangt, gewöhnlich eine Wertverminderung des Grundstückes zur Folge, oder wenigstens eine Verminderung seines Wertzuwachses, und regelmäßig keine Mietsverminderung, sondern im Gegenteil dessen Steigerung. Der Grund dafür liegt einfach darin, daß strenge Vorschriften über die Flächenverwendung das Wohnungsangebot beschränken, und desto mehr kann der Monopolcharakter zum Vorschein kommen, der aus der Beschränktheit und der relativen Unvermehrbarkeit des städtischen Bodens hervorgeht. Umgekehrt kann man, je liberaler in dieser Richtung die Bauordnung ist, desto leichter

das Wohnungsbedürfnis durch ein erhöhtes Angebot befriedigen.

Dabei kann man beobachten, daß die Wohnungsnachfrage nach dem Stadtzentrum zu stets intensiver wird; das beweist auch die Tatsache, daß dort, wo eine unbeschränkte Ausnutzungsmöglichkeit der Bodenfläche möglich ist, sie wirklich bis zu den technisch möglichen Grenzen vorgenommen wird. Dazu tritt noch das schon erwähnte verhältnismäßige Sinken der Baukosten mit der Zahl der Stockwerke.

Je größer also die Bebauungsmöglichkeit des Bodens ist, desto leichter kann man die steigende Nachfrage befriedigen, desto mehr kann man das Wohnungsangebot vergrößern, desto kleiner sind auch verhältnismäßig die Baukosten. Das sind die Faktoren, welche bei der Minderung des Mietszinses mitwirken oder seine Steigerung zurückhalten. Selbstverständlich würde der Mietzins auch bei der vollen Bebauungsmöglichkeit der Grundstücke steigen, weil die Bebauungsmöglichkeit endlich auch ihre Grenzen hat; die Steigerung geht aber desto schneller vor sich, je beschränkter die Bebauungsmöglichkeit wird. Wenn in den Hauptstraßen der Städte nur einstöckige Häuser gebaut werden dürften, hätte dies zwar eine Entwertung der dort liegenden Grundstücke zur Folge, weil ihre Ertragsfähigkeit dadurch vermindert wäre, aber der Mietzins in diesen Häusern wäre nicht kleiner, sondern im Gegenteil höher. Denn die Nachfrage der Mieter wäre fast dieselbe und in der Zukunft vielleicht noch größer, das Angebot an diesen Wohnungen aber kleiner.

Durch eine größere Bebauungsmöglichkeit wird der Raum ausgenutzt, der anders ein freies Gut ist, dessen Anschaffung also nichts kostet, der aber durch die Bebauung einen Nutzen bringt. Dadurch kann man jene, ziemlich paradoxe Erscheinung erklären, daß durch die Beschränkung der Bebauungsmöglichkeit die städtische Grundrente sinkt und doch der Mietzins steigt, und bei der größeren Bebauungsmöglichkeit die städtische Grundrente steigt und der Mietzins doch sinkt oder zwar steigt, aber viel langsamer als diese.

Es ist also klar, daß auch durch die beste Bauordnung die Wohnungsfrage nicht gelöst wird, daß namentlich die

Wohnungspreise nicht billiger werden können. Im Gegenteil, je strenger die Bauordnung, und je sorgfältiger sie den hygienischen Anforderungen entsprechen will, desto mehr hat sie eine Teuerung der Wohnungen zur Folge.

Mit dieser Frage hängt auch jene Streitfrage zusammen, ob man den Bau von Einfamilienhäusern oder von sog. Mietkasernen bevorzugen soll. Nach unseren Ausführungen kann man keine absolut gültige Antwort geben. Das Ideal wäre sicher das Einfamilienhaus, und daß es nicht unerreichbar wäre, zeigt England. England, teilweise auch Belgien und die Niederlande, stehen, was den Bau von Einfamilienhäusern auch in den Großstädten anbelangt, weit vor den mitteleuropäischen Staaten. Diese aus hygienischen und Familiengründen vorteilhaftere Bau- und Wohnart geht aus dem Durchschnitt der Einwohnerzahl eines Hauses hervor. Nach Adickes (l. c.) zählte ein Haus in England im Jahre 1901:

	Wohnung:	Einw.:		Wohnung:	Einw.:
London	1,8	7,9	Portsmouth	1,14	5,17
Bristol	1,2	5,6	Sheffield	1,01	4,80
Liverpool	1,1	5,6	Leeds	1,01	4,53
Manchester	1,0	4,9	Nothingham	1,08	4,57

in Belgien im Jahre 1900:

	Einwohner:		Einwohner:
Brüssel mit Vorort	8,19	Gent	4,68
Antwerpen	8,49	Lüttich	7,39

in Deutschland im Jahre 1905:

	Wohnung:	Einw.:		Wohnung:	Einw.:
Berlin	13,0	50,4	Hamburg	8,0	33,7
Breslau	9,5	38,7	Hannover	4,6	10,8
Chemnitz	7,0	29,3	Halle a. S.	5,6	24,0
Stettin	9,0	36,7	Frankfurt	3,9	17,7
Dresden	6,6	26,8	Cöln a. Rh.	3,7	16,1
Leipzig	6,2	26,6	Nürnberg	4,6	20,3
München	5,7	23,3			

Nach Eberstadt (Grundsätze der städt. Bodenpolitik, Jahrb. für Gesetzgebung und Verwaltung, XVII, 240) kamen auf 1 ha der Bodenfläche Einwohner:

Berlin	Breslau	Dresden	Cöln
745	443	318	305
Magdeburg	Hamburg	München	Frankfurt
293	292	248	173

Was Österreich anbelangt, sind folgende Zahlen nach H. Kuttelwascher (zur Statistik der Kleinhäuser in Österreich 1913, S. 30) für das Jahr 1910 anzuführen:

	Von 100 Häusern sind Kleinhäuser:	Von 100 Kleinhäusern sind Einfamilienhäuser:
Wien	27,6	51,4
Prag	21,7	37,8
Prag samt Vororte	22,6	39,8
Lemberg	27,8	48,2
Triest und Vororte	63,4	68,1
Graz	31,8	52,1
Brünn	30,8	47,7
Pilsen	29,0	31,7
Linz	31,1	42,2
Reichenberg	46,4	31,6

In den mitteleuropäischen Städten muß man aber mit der Sitte der Bevölkerung, ihrer Entwicklung und den klimatischen Verhältnissen (so z. B. in England und Deutschland!) rechnen, namentlich aber auch mit der Kostspieligkeit, die das Wohnen in den Familienhäusern infolge des hohen Bodenwertes zur Folge hat. Selbstverständlich kann man diese Verteuerung bis zu einem gewissen Grade durch kleinere Baukosten wieder ausgleichen. Bei den Einfamilienhäusern kann nämlich die Bauordnung zahlreiche Einrichtungen erlauben (Holztreppen, Dachzimmer, leichtere Dachung etc.), die bei Mietskasernen nicht gestattet sind, wodurch die Baukosten manchmal sehr verringert werden. Heute löst man diese Frage gewöhnlich so, daß man in der Stadt mehrstöckige Häuser zu bauen erlaubt, an den Stadtperipherien dagegen nur ein- oder zweistöckige Häuser, womöglich mit Gärten versehen, gebaut werden dürfen.

Nicht weniger bestritten und von verschiedenen Standpunkten aufgefaßt ist die Frage, was für einen Einfluß die

Besteuerung auf die städtische Grundrente und die Höhe des Mietszinses ausübt.

Die Ansichten in dieser Richtung sind sehr verschieden und manchmal direkt einander entgegengesetzt. Indem die einen behaupten, daß eine Steuererhöhung notwendig auch die Mietssteigerung zur Folge haben wird und umgekehrt, sind andere wieder der Ansicht, daß die Änderung der Steuerhöhe keinen direkten Einfluß auf die Höhe des Mietszinses hat, sondern im Gegenteil, daß die Steuerhöhe zum Vor- oder Nachteile des zeitweiligen Eigentümers geht. Die Beantwortung dieser Frage ist schwieriger als man vielleicht glauben möchte, und sie wird nicht unter allen Umständen immer die gleiche sein. Es handelt sich hier um das Problem der Steuerüberwälzung, ob es nämlich den Vermietern gelingt die Steuer an die Mieter zu überwälzen.

Hier muß man die Gebiete, wo eine Tendenz zum steten Anwachsen der Bevölkerung sich bemerkbar macht, wo also dauernd die Wohnungsnachfrage das Angebot übersteigt, und wo also der Mietszins und die städtische Grundrente steigt, von jenen Ortschaften mit einer ziemlich stagnierenden oder sogar zurückgehenden Einwohnerschaft unterscheiden, wo also das Wohnungsangebot die Nachfrage übersteigt und wo der Mietszins und die Grundrente eine sinkende Tendenz aufweist. Dabei darf man selbstverständlich nicht übersehen, daß diese beiden entgegengesetzten Erscheinungen in verschiedenen Teilen desselben Ortes gleichzeitig vorkommen können. — Darnach ist folgendes zu konstatieren:

Auch hier spielt die Nachfrage eine erhebliche Rolle! In Orten der ersten Kategorie gelingt es sehr oft, wenn auch nicht immer, wie schon oben angeführt wurde (Konkurrenz der vielen leerstehenden Wohnungen, Lärm von der Straßenbahn, Geschmackssache etc.), die erhöhte Steuer auf die Mieter zu überwälzen, weil der Hauseigentümer hier der wirtschaftlich Stärkere ist, und es gelingt ihm umso besser, je stärker er ist: also am besten in dem Stadtzentrum und den Hauptstraßen, wo die Wohnungen am meisten gesucht sind. Dagegen gelingt es ihm nicht vollkommen, sondern nur teilweise an der Stadtperipherie und in den entfernteren Vorstädten. Der

Mietszins wird also durch eine Steuererhöhung in demselben Maße steigen, als deren Überwälzung gelingt. Und weil die Überwälzung verhältnismäßig am besten bei den teuersten Wohnungen gelingen kann, wird bei der Steuererhöhung der Mietszins nach dem Verhältnis der Wohnungsteuerung steigen. Die Steuererhöhung wird hier also eine Mietserhöhung, nicht aber das Sinken der Grundrente zur Folge haben.

Dagegen wird aber auch eine Steuerminderung für die Mieter von Bedeutung sein. Denn unter der Konkurrenz vieler leerstehenden Wohnungen wird der Vermieter nicht imstande sein, den Mietszins auf der Höhe zu halten wie vor der Steuerminderung, muß aber diese Minderung in Abzug bringen. Und auf solche Weise werden dann die Mieter an der Verminderung der Steuer durch eine Mietsherabsetzung teilnehmen, und können sogar eine Mietszinsherabsetzung von den Hauseigentümern erzwingen.

Eine ganz entgegengesetzte Wirkung ist in den Orten der zweiten Kategorie zu sehen, wo das Wohnungsangebot die Nachfrage übersteigt, wo also der Bodenwert und die städtische Grundrente eine mehr sinkende Tendenz hat. Hier ist nicht der Eigentümer der wirtschaftlich Stärkere, sondern der Mieter, hier wird es also regelmäßig nicht gelingen, die erhöhte Steuer auf den Mieter zu überwälzen, sondern dieser wird im Gegenteil immer die Mietshöhe auch bei einer Erhöhung der Steuer auf dem bisherigen Stand erhalten können.

Weil aber die Wohnungsfrage in ihrem typischen Charakter eben nur an den Orten der ersten Kategorie zum Vorschein tritt, nämlich dort, wo die Bevölkerung wächst, die Wohnungsnachfrage und der Mietzinssteigt, und weil eine Steuererniedrigung an solchen Orten kaum ein allgemeines Sinken des Mietzinses zur Folge haben wird, ist es klar, daß die Steuerverminderung für die Lösung der Wohnungsfrage keine so bedeutende Rolle spielt. Entweder kommt das Sinken des Mietzinses gar nicht vor oder nur teilweise, indem es stufenmäßig von dem Stadtzentrum zu der Peripherie fortschreitet. Die Hoffnungen also, die früher in die Steuerminderung als das beste und wirksamste Mittel zur Verbilligung des Mietzinses gesetzt wurden, werden sich kaum erhalten.

Wir sind zum Schlusse gekommen. Wir haben gesehen, daß die eigentliche Ursache der Wohnungsfrage in den hohen Mietspreisen liegt. Wir haben ferner gesehen, daß die Mängel und Fehler, mit denen die heutige Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses der breitesten großstädtischen Schichten zu rechnen hat, sehr zahlreich und groß sind und für das soziale Leben bedeutend, daß hier der öffentlichen Gewalt eine große Aufgabe zukommt, damit diese Frage gelöst werden könne. So mangelt es namentlich dem rechtlichen Mietsverhältnis, das für die Wohnungsfrage so wichtig ist, an jeder Regelung, die es verdienen würde. Das Verhältnis zwischen dem Vermieter und dem Mieter beruht heute noch auf rein privatwirtschaftlicher Grundlage und ist vollkommen der Vertragsfreiheit und der freien Konkurrenz überlassen. Nur in einer Richtung greift das Recht in dieses privatwirtschaftliche Mietsverhältnis ein, indem es nämlich die Kündigungs- und Ausziehungsfristen festsetzt. Aber eben hier ist sein Eingreifen ein sehr unvollkommenes, weil es die Wohnungen nicht nach ihrer Größe einteilt. Gerade bei den kleinen Wohnungen ist die lange (vierteljährige) Kündigungsfrist und die damit verbundene Zahlungsfrist für die unbemittelten Klassen eine weit größere Last, als kürzere Termine, die mit den Lohnfristen in Einklang gebracht werden könnten.

Es ist nicht zu leugnen, daß dieses Verhältnis zwischen dem Vermieter und Mieter einen Interessenstreit bedeutet, und die Erfahrung lehrt, daß durch die formelle Vertragsfreiheit die Wohnungsmängel, die dieser Streit zur Folge hat, kaum beseitigt werden.

Es besteht hier eine gewisse Ähnlichkeit mit dem Arbeitsverhältnis zwischen dem Arbeitsgeber und dem Arbeiter, das auch ein Interessenstreit ist. Auch dieser Streit wurde erst durch eine Übertragung des Arbeitsverhältnisses aus der privatwirtschaftlichen Sphäre in die des öffentlichen Rechts gelöst. Hier wurde der Eingriff in den freien Vertrag in der Form der Arbeiterschutzgesetzgebung getan. Und auch das Mietsverhältnis verlangt eine solche Regelung. Auch hier braucht man eine besondere Wohnungsgesetzgebung.

Es ist möglich, daß die Lösung der ganzen Frage einmal eine ganz andere, heute unbekannte Form annehmen wird,

denn die Wohnungsfrage ist die Frucht der neuzeitlichen Wirtschafts- und Kulturentwicklung und es ist möglich, daß sie innerhalb dieser Entwicklung nur eine Übergangsphase darstellt. Dadurch soll aber nicht gesagt werden, daß es in früheren Zeiten keine Wohnungsfrage in unserem Sinne gegeben hätte. Im Gegenteil! Wir können es nachlesen, ja wir können uns vielfach noch heute überzeugen (Nürnberg, Prager Alt- und Josephstadt, Wiener Leopoldstadt, die allerdings jetzt schon etwas durch eine planmäßige Assanierung verbessert sind) wie schlechte Wohnungsverhältnisse in früheren Zeiten es gab. Man kann es heute fast gar nicht begreifen, wie unsere Vorfahren in diesen „Löchern" niedrige Zimmer, mit kleinen Fenstern, in engen Gassen, wohnen konnten, wohin das ganze Jahr hindurch nicht nur wenig Sonne, sondern manchmal auch sehr wenig Licht kam. Worauf ist dieses zurückzuführen, daß die Leute in solchen Wohnungen gewohnt haben? Ich möchte sagen: unsere Vorfahren haben es gar nicht so schwer empfunden. Erst durch die neuzeitliche Kultur und erhöhten Lebensansprüche (standart of life) haben sich diese Verhältnisse geändert, und aus diesen Gründen kann man die Wohnungsfrage als eine neuzeitliche Erscheinung ansprechen. Wie gesagt, leben wir in dieser Hinsicht in einem Übergangsstadium. Wie sich die Lösung in der Zukunft gestalten wird, kann man heute noch kaum mit voller Sicherheit sagen. Eines steht aber fest, nämlich, daß an der Lösung dieser Frage der Sozialpolitik des Staates ein erheblicher Anteil zugeteilt sein wird.

Es liegt zwar etwas Utopie darin, sich solchen Hoffnungen zu überlassen, aber wenn vielleicht nicht alles Nötige zur Durchführung gelangen wird, wenn namentlich die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses in den Großstädten nicht durch eine Herabsetzung der hohen Mietspreise gelingen wird, so vermag man diese Befriedigung wenigstens besser und vollkommener zu gestalten. Und so sagen wir mit Philippovich: „Wir können es erreichen, daß die Leute besser wohnen, wenn auch nicht immer, daß sie billiger wohnen." [1])

[1]) Vergl. Philippovich: Schr. d. Ver. f. Sozialpolitik Bd. 98., 111.

Mein Lebenslauf.

Am 23. Juli 1891 wurde ich, Bohuš W. Placek, zu Raudnitz a. E. im Königreiche Böhmen als Sohn des Josef Placek, Professor an der landw. Mittelschule, geboren; bin ein Böhme und röm.-katholischer Konfession. Die ersten Schuljahre brachte ich in der Volksschule in Raudnitz zu und besuchte alsdann das k. k. Obergymnasium in meiner Vaterstadt, welches ich im Jahre 1910 mit dem Zeugnis der Reife verließ. Ich stehe gegenwärtig im achten Semester. Die ersten beiden hörte ich an der rechts- und staatswiss. Fakultät der Wiener Universität, vier weitere an der rechts- und staatswiss. Fakultät der Prager Universität und die letzten zwei hier in Halle an der philosophischen Fakultät. Während meiner Studienzeit hier in Halle hörte ich die Vorlesungen der Herren Professoren Dr. Conrad, Dr. Waentig, Dr. Brodnitz, Dr. Krueger, Dr. Menzer, Dr. Stammler, Dr. Loening, Dr. Uphues, Dr. Wolff, Dr. Finger, Dr. Grünfeld, Dr. Biermann und Dr. Th. Marschall v. Bieberstein. Allen diesen Herren den verbindlichsten Dank zu sagen, ist des Schülers angenehmste Pflicht!